

ANDREA BAGGIO

LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS NA ATUALIDADE

CURITIBA
2006

ANDREA BAGGIO

LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS NA ATUALIDADE

Monografia apresentada ao Núcleo de Monografias como requisito à conclusão do Curso de Direito. Curso de Graduação em Direito, Setor de Ciências Jurídicas da Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Eroulths Cortiano Júnior

CURITIBA
2006

TERMO DE APROVAÇÃO

ANDREA BAGGIO

LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS URBANOS NA ATUALIDADE

Monografia de conclusão de curso aprovada como requisito parcial à obtenção do grau de bacharel no Curso de Direito do Setor de Ciências Jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:

Orientador: Prof. Dr. Eroulths Cortiano Júnior

Prof. José A. P. Gediél

Prof. Roberto Altheim

Curitiba, 23 de outubro de 2006.

Agradeço a Deus pelo equilíbrio, proteção, e saúde, assim como pela oportunidade de estudar em uma Universidade de qualidade.

Aos meus pais Yara e Elcio pelo amor e compreensão, e pelos princípios de vida transmitidos; aos meus irmãos Leonardo e Daniel pela paciência; ao meu namorado Kauê, pessoa tão especial e fundamental em minha vida, pelo incentivo e amor dedicado; a todos os demais amigos pelo apoio, sobretudo as amigas-irmãs Fernanda, Camila, Camile, Maria Silvia, Paula, Silvia, Viviane e Maria Luiza por tornarem a faculdade muito mais alegre, serem a razão da minha conclusão do curso de Direito, indispensáveis para minha vida; ao meu orientador, prof. Eroulths Cortiano Júnior, pela disposição, auxílio, dedicação e direção na concretização deste estudo.

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| RESUMO | vi |
| 1 INTRODUÇÃO | 01 |
| 2 BREVE HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO | 03 |
| 3 ASPECTOS GERAIS SOBRE CONTRATOS | 06 |
| 3.1 NOÇÃO DE CONTRATO..... | 06 |
| 4 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE COISAS | 08 |
| 4.1 LOCAÇÃO OU CONTRATO DE LOCAÇÃO? | 09 |
| 4.2 DENOMINAÇÃO DAS PARTES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE COISAS | 09 |
| 4.3 CONCEITO DE LOCAÇÃO DE COISAS E DISTINÇÃO COM RELAÇÃO A OUTROS FIGURAS DO DIREITO CIVIL | 09 |
| 4.4 ELEMENTOS ESSENCIAIS | 14 |
| 4.4.1 Consentimento ou consenso das partes | 14 |
| 4.4.2 Capacidade dos contraentes | 16 |
| 4.4.3 Remuneração, renda, aluguel e/ou preço | 16 |
| 4.4.4 Lapso de tempo determinado ou não, tempo e/ou prazo | 17 |
| 4.4.5 Forma | 18 |
| 4.5 CARACTERÍSTICAS | 18 |
| 4.6 ESPÉCIES | 20 |
| 4.7 LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS | 23 |
| 4.7.1 Locação e o Código de Defesa do Consumidor | 24 |
| 5 LEI DO INQUILINATO - 8245/1991 | 27 |
| 5.1 ALCANCE DA LEI | 27 |
| 5.2 DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO | 29 |
| 5.3 PRAZO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO | 34 |
| 5.4 DIREITO DE PREFERÊNCIA | 37 |
| 5.5 ALUGUEL: FIXAÇÃO, REAJUSTE E REVISÃO | 39 |
| 5.6 BENFEITORIAS | 41 |

| | |
|--|-----------|
| 5.7 GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS | 43 |
| 5.8 TRANSFERÊNCIA | 46 |
| 5.8.1 Cessão | 48 |
| 5.8.2 Sublocação | 49 |
| 5.8.3 Empréstimo | 52 |
| 5.9 ASPECTOS PENAIIS NA LOCAÇÃO | 52 |
| 5.10 PROCEDIMENTOS JUDICIAIS ENVOLVENDO LOCAÇÕES | 55 |
| 5.11 FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO | 62 |
| 6 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E O NOVO CÓDIGO CIVIL | 68 |
| 7 CONCLUSÃO | 72 |
| 8 REFERÊNCIAS | 75 |

RESUMO

Considerando-se a grande incidência no Brasil desta modalidade de negócio jurídico, bem como os inúmeros conflitos gerados pela locação, com reflexos no campo jurídico, decidiu-se realizar um estudo do contrato de locação de bens imóveis urbanos. Assim, o presente trabalho teve como objetivo identificar como a locação de imóveis urbanos está inserida no direito brasileiro na atualidade. Para isso, foi primeiramente desenvolvida uma breve análise sobre contrato de locação de coisas, tratando em seguida de forma mais ampla da Lei do Inquilinato, e posteriormente de algumas mudanças trazidas pelo Novo Código Civil. Constatou-se que apesar da Lei do Inquilinato ser uma lei de proteção aos fracos, os impactos que este tratamento desigual gera na economia de mercado são significativos, e merecem uma análise crítica por parte dos contratantes e do operador do direito.

Palavras-chave: locação, contrato, Lei do Inquilinato, imóveis

1 INTRODUÇÃO

A locação de imóveis urbanos é um tema presente no cotidiano dos brasileiros, que por inúmeras causas optam por este meio de contrair direitos e obrigações.

Um dos motivos deriva da condição econômica da população brasileira - o Brasil é um país com alta incidência de pobreza e elevada desigualdade na distribuição da renda. Em 2003, segundo dados do IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, constatou-se que aproximadamente um terço dos habitantes que informam sua renda, é considerado pobre - 53,9 milhões de pessoas, sendo que estes vivem com “renda domiciliar *per capita* de até meio salário mínimo. Quanto aos muito pobres (ou indigentes), com renda domiciliar *per capita* de até um quarto de salário mínimo, a proporção é de 12,9%, ou 21,9 milhões de pessoas”.¹ Ou seja, as pessoas não possuem ganhos suficientes que os possibilitem comprar uma casa própria, restando somente a opção de alugar um imóvel para residir com sua família.

Outra razão é de ordem social. Com a concentração das pessoas nos grandes centros urbanos, através da migração da população rural para cidades, cada vez mais as condições de moradia têm se tornado precárias. Dificultando assim, o acesso de todos a um terreno, a uma casa para morar. Resultando daí outros vários contratos de locação.

Além disso, há causas capitalistas para o crescente número de locações no Brasil, já que esta se tornou uma opção de investimento para aqueles que possuem meios financeiros, ou seja, através da “especulação” imobiliária, a locação transformou-se em uma fonte de renda para alguns.

Existem ainda outros motivos a serem apontadas como: universidades concentradas nos centros urbanos, custo de oportunidade, pólos e complexos econômicos que não mais possuem terrenos a venda, comodidade – facilidade de acesso, busca por novidades – marketing atrativo, ciclo de vida dos produtos, depreciação, entre outros.

Deve-se esclarecer que essas razões acima mencionadas levam a pessoa a locar ao invés de comprar um imóvel. Assim, a palavra que se opõe à locação é venda.

¹ *Radar Social*” apresenta retrato das condições de vida da população brasileira . Disponível em <http://integracao.fgvsp.br/BancoPesquisa/pesquisas_n44_2005.htm>. Acesso em 30/06/2006.

A locação se tornou um negócio jurídico de grande importância, trazendo várias repercussões no mundo jurídico que merecem estudo aprofundado.

Segundo dados da Folha de São Paulo de 31 de julho de 2005, no estado de São Paulo “o número de imóveis alugados cresceu 1,67% na cidade, em relação a maio. Já as vendas de usados caíram 3,67%, segundo pesquisa do Creci-SP (conselho de corretores) em 372 imobiliárias”.²

Ainda, o gasto da população brasileira com habitação está entre os “três grandes grupos da despesa de consumo, que tiveram sua participação aumentada, em 30 anos, de 74,59% para 82,41% do total das despesas”.³

Neste sentido, por sua grande incidência no Brasil, é de se ressaltar que sua abordagem neste trabalho será de grande valia, já que são vários os conflitos existentes entre locador e locatário, que encontram respaldo na legislação do país.

Sua relevância pode ser constatada, ainda, pela forma com que o legislador brasileiro abordou o tema no Código Civil de 1916, foram quase 60 artigos tratando somente deste assunto. Desde então, esta espécie de contrato vem sofrendo grandes transformações, derivadas de novas formas de concepção do vínculo, mudança no comportamento das pessoas e na legislação brasileira.

Portanto, um estudo de como a locação de imóveis urbanos é tratada atualmente mostra-se essencial para a sociedade como um todo, já que a locação tem diversas razões de existir. “Contrato é o centro do mundo negocial, da geração de recursos e da propulsão de economia.”⁴

A abordagem do tema será feita por meio de um estudo amplo sobre contrato de locação de coisas, tratando em profundidade da Lei do Inquilinato, culminando com uma breve análise das mudanças trazidas pelo Novo Código Civil.

O estudo é composto de 06 (seis) capítulos excluindo-se a introdução e a conclusão.

² *Balanço: crédito imobiliário aumenta 59,4%*. Disponível em <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci3107200503.htm>>. Acesso em 30/08/2006

³ *Em 30 anos, importantes mudanças nos hábitos de consumo dos brasileiros*. Disponível em <<http://www.ibge.com.br/>>. Acesso em 30/08/2006

⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática*. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 21.

Ressalte-se que a matéria é bastante ampla, dessa forma, o tema não foi esgotado, constam no presente trabalho apenas algumas linhas gerais acerca da locação de imóveis urbanos. Mostrou-se inviável e até inconveniente qualquer exposição de forma mais minuciosa do que a ora apresentada, tendo em vista o prazo para elaboração do estudo, bem como a sua finalidade acadêmica.

Por fim, deve-se esclarecer que esta modalidade de contrato não está restrita a uma única fonte de regulamentação, já que tangencia demais matérias do mundo jurídico. Apesar de tratar de forma sintética da Lei do Inquilinato e da abordagem dada pelo Código Civil ao tema, não deve o leitor ficar limitado à estes diplomas legais.

2 BREVE HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DA LOCAÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO

Inicialmente, o Direito Romano confundiu os institutos da locação e da compra e venda, empregando as palavras *locare* e *vendere* como sinônimas. Foi apenas no século II antes da nossa era que surgiu o contrato de locação, e a partir de então passou-se a admitir que coisas fossem dadas em locação.⁵

O direito romano reconhecia três modalidades de locação: a *locatio conductio rerum*, *locatio conductio operarum* e a *locatio conductio operis*, esta também chamada de *locatio operis faciendi*. A primeira consistia na cessão do locador ao locatário de uma coisa, mediante pagamento em dinheiro. A segunda se dava quando um sujeito se obrigava a prestar serviços para alguém, que em contrapartida pagaria determinada quantia. Já a última ocorria em situações em que uma pessoa comprometia-se a executar uma obra em favor de outrem, em troca de pagamento de certo preço. Atualmente, no direito brasileiro, estas três formas são chamadas respectivamente de: locação de coisa, locação de serviços e locação de obra ou empreitada.

O Código Civil de 1916, confirmando a importância do tema, destinou quase 60 artigos à locação. Na primeira seção tratava da locação de coisas, incluindo aí as locações prediais, na seção seguinte da locação de serviços e na posterior da

⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 10. ed.. vol. III. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 172.

empreitada. Este diploma legal de cunho essencialmente patrimonialista, baseava-se na predominância da posição jurídica do locador, ou seja, resguardava o titular do capital, o proprietário do bem. Considerado este, um avanço com relação à legislação romana, época em que “a supremacia do locador sobre o locatário era gritante, em face das condições sociais da época. Daí as relações entre locadores e locatários terem sido transformadas entre senhores e súditos (Miranda, 1972, v. 40:6)”.⁶

Luiz Roldão de Freitas GOMES observa que as Leis do Inquilinato foram criadas com objetivo de conter a preponderância do locador sobre o locatário:

Foi, pois, a necessidade de combater a especulação e de restabelecer a comutatividade do contrato que determinou a intervenção estatal, no sentido de proteger a parte economicamente mais fraca – o locatário – contra as exigências excessivas do locador.⁷

Entre 1922 e 1942, no Brasil surgem as primeiras leis de emergência e de proteção aos locatários⁸, como resultado da 1ª Guerra Mundial, da qual resultou a crise de habitação, “as construções reduziram de tal modo, que já não atendiam ao crescimento da população”.⁹

Em 1928 volta-se ao regime instituído pelo Código Civil, sendo criada em 1934 a denominada “Lei de Luvas”, também concebida como lei de proteção às locações com fins comerciais e industriais.

As três modalidades de locação, ainda presente nos dias de hoje, não mais encontram total abrangência no Código Civil. A locação de serviços e a empreitada possuem regulamentação específica no ramo trabalhista, somente persiste na área do direito civil a locação de serviços dos profissionais liberais e do trabalhador rural, temas que não foram abrangidos por legislação específica.

Já a locação de coisas, que pode ser de bens móveis ou imóveis, é disciplinada por estatutos distintos e ao mesmo, no caso de imóveis, interligados. À locação de bens móveis se aplica o Código Civil, enquanto que a locação imobiliária é regida pela Lei do Inquilinato nº 8245/1991, sendo o diploma civil instrumento subsidiário.

⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 136.

⁷ GOMES, Luiz Roldão de Freitas. *Contrato*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 243.

⁸ COSTA, Dilvanir José da. *Os quatro regimes da locação de imóveis*. 1.ed. São Paulo: Sugestões Literárias S.A, 1976, p. 21.

⁹ GOMES, Luiz Roldão de Freitas. *Contrato...* p. 243.

Em que pese o legislador do Código de 1916 ter optado por tratar da locação de coisas e de serviços no mesmo capítulo, há grande distinção entre as duas espécies, e o ponto de intersecção entre elas é tênue. O objeto da locação de serviços é o trabalho, a realização do serviço por parte do trabalhador em favor do tomador, o qual se beneficiará economicamente com a prestação. Já os contratos de locação de coisas têm como finalidade regulamentar o uso e gozo da coisa.

Orlando GOMES entende que “locação é só a de coisa. Não é questão apenas de rigor terminológico, pois as outras espécies tradicionais de locação não se ajustavam perfeitamente ao conceito único a que se pretende reduzi-las”.¹⁰

Acertadamente, no Código Civil de 2002 optou-se por tratar do tema separando-se de maneira autônoma cada uma das modalidades de locação. A locação de coisas é disciplina posteriormente ao instituto da doação, nos artigos 565 a 578; a locação de serviços e a empreitada são regulamentadas após o empréstimo, nos artigos 593 a 609 e artigos 610 a 626, respectivamente.

Sobre o tema em tela, ainda, Caio Mário da Silva PEREIRA observa que apesar de constar tradicionalmente que na celebração de contratos há igualdade entre as partes, deve o jurista atentar para as desigualdades materiais existentes entre o locador e o locatário, e as peculiaridades que cercam este tipo de contrato. Hoje, inserido em um regime capitalista, o legislador retirou a locação da órbita da livre concorrência, visando restabelecer o equilíbrio entre as partes. Embora exista restrição à liberdade das partes e compensação jurídica, a locação é geradora de direito de crédito e não de direitos reais.¹¹

Pelo exposto, Orlando GOMES afirma que o contrato de locação foi contaminado pela política de proteção legislativa aos fracos, fato este que altera o conteúdo tradicional do contrato, já que há a perda do caráter de transitoriedade.¹²

¹⁰ GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 272.

¹¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...* p. 172 - 173.

¹² GOMES, Orlando. *Contratos...* p. 272.

3 ASPECTOS GERAIS SOBRE CONTRATOS

Em brevíssimas linhas, para melhor visualização do tema Contrato de Locação, julga-se necessária a apresentação de algumas noções gerais de contratos, que é assunto clássico da Teoria dos Negócios Jurídicos.

3.1 NOÇÃO DE CONTRATO

Consta na teoria dos negócios jurídicos que há diferença entre os atos unilaterais e bilaterais ou plurilaterais. Os primeiros consubstanciam-se através da manifestação de vontade de uma das partes; já os atos bilaterais caracterizam-se pela existência de acordo de vontades entre as partes, há o consentimento entre as partes, materializa-se através do *contrato*.

Neste sentido, quando o negócio jurídico, para se concretizar, depender da manifestação de vontade de duas ou mais pessoas, estar-se-á diante de um contrato.

Impõe-se notar, a partir desta definição, que o contrato não está inserido apenas no Direito Das Obrigações. Observa Silvio RODRIGUES que:

(...) o âmbito do contrato não se circunscreve apenas ao Direito das Obrigações, estendendo-se aos outros ramos do direito privado e mesmo ao direito público. Todavia, embora não se possa negar o aspecto contratual de muitas relações jurídicas que se estabelecem mediante o acordo de vontades e fora do terreno patrimonial, uma parte considerável da doutrina procura limitar o conceito de *contrato*, em sentido estrito, aos ajustes que constituam, regulem ou extingam relações patrimoniais.¹³

Assim, Álvaro Vilaça AZEVEDO conceitua contrato “como manifestação de duas ou mais vontades, objetivando criar, regulamentar, alterar e extinguir uma relação jurídica (direitos e obrigações) de caráter patrimonial”¹⁴. Este autor também ressalta que podem existir contratos que não possuam caráter patrimonial, entretanto, para o direito contratual, deve-se analisar o contrato em sentido estrito, nas relações jurídicas de cunho econômico.

¹³ RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: Dos contratos e das declarações unilaterais de vontade*. 28.ed. vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 10.

¹⁴ AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos*. São Paulo: Editora Atlas, 2002, p. 21.

A disciplina jurídica dos contratos tem pontos convergentes, existe uma mesma essência, há dois aspectos principais que se pode destacar do contrato *lato sensu*: a idéia de obrigação e de acordo de vontades.

O conceito de obrigação, que é o vínculo jurídico através do qual uma pessoa pode exigir de outra uma prestação de dar, fazer ou não fazer, está implícito na denominação de contrato, bem como a idéia de manifestação de vontade das partes contratantes.

Segundo a Professora Judith MARTINS-COSTA deve-se observar a “relação obrigacional como um “processo”, ou “sistema de processos” e como “totalidade”, trazendo para o núcleo duro do conceito a idéia de adimplemento.”¹⁵

A livre iniciativa surge para dar liberdade às pessoas para se empenharem no campo econômico. O contrato é o instrumento jurídico da livre iniciativa.

A teoria contratual clássica afirmava que os contratantes estavam em posição contraditória. Hoje essa idéia encontra-se ultrapassada, o contrato é o acordo de vontades. A relação obrigacional deve ser vista como uma “relação de cooperação”¹⁶.

Para celebrar um contrato é necessário observar os princípios básicos que regem a matéria, presentes nas disposições gerais dos contratos no Código Civil – artigo 421 e seguintes, quais sejam: autonomia da vontade, função social do contrato, consensualismo, força obrigatória dos contratos, boa-fé, probidade e relatividade dos contratos.

A autonomia da vontade refere-se a liberdade das partes em contratar, ou seja, celebrar ou não contrato; e à liberdade contratual, que diz respeito a liberdade de estipular e definir o conteúdo do contrato. A função social está ligada à finalidade do contrato, devendo ser resguardado o equilíbrio entre as partes e o interesse público. O consensualismo é o consentimento, o acordo de vontades. A força obrigatória dos contratos refere-se à força cogente, o contrato é lei entre as partes (*pacta sunt servanda*). A boa-fé e a probidade é “dever imposto às partes de agirem de acordo com determinados padrões de correção e lealdade”¹⁷ durante a conclusão e execução do

¹⁵ MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil: Do Direito das Obrigações: Do Adimplemento e da extinção das obrigações*. Volume V, Tomo I, Rio de Janeiro: Forense, 2003, p.20.

¹⁶ MARTINS-COSTA, Judith. Obra citada, p. 20.

¹⁷ NORONHA, Fernando. *O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais*: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 125.

negócio jurídico. E por fim, o princípio da relatividade dos contratos reconhece que o contrato produz efeito entre as partes, não prejudicando, nem aproveitando terceiros.

Álvaro Villaça AZEVEDO, inclui ainda dentre os princípios contratuais: o da imprevisão – reconhece a aplicação da teoria da imprevisão aos contratos, amenizando os efeitos do princípio *pacta sunt servanda* quando ocorrer alterações significativas com relação à época em que foi celebrado o contrato; o da onerosidade excessiva e lesão objetiva; e o da revisão judicial.¹⁸

Para sua validade, os contratos possuem requisitos de ordem subjetiva, objetiva e formal. A primeira consiste na capacidade das partes, e no consentimento. Maria Helena DINIZ ainda inclui dentro dos requisitos subjetivos a existência de duas ou mais pessoas, e a aptidão específica para contratar¹⁹. A segunda, conforme Caio Mário da Silva PEREIRA, inclui “a possibilidade, liceidade, determinação e economicidade”.²⁰ Já o terceiro é atinente a forma do contrato – artigos 107 a 108 do Código Civil, e não possui relevância no direito moderno, sendo inclusive admitido atualmente à expressão oral de vontade das partes.

Há, basicamente, quatro regimes jurídicos aplicáveis aos contratos: do direito administrativo, do direito do trabalho, do direito do consumidor e do direito civil. Além disso, há regulamentação contratual, em casos pontuais, em legislações específicas. O contrato de locação imobiliária está inserido neste último regime, valendo-se prioritariamente da Lei do Inquilinato.

4 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE COISAS

Para melhor compreensão do estudo, é de grande valia que se faça alguns esclarecimentos iniciais sobre a nomenclatura do tema e a denominação das partes que participam do negócio jurídico ora em tela.

¹⁸ AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria ...* p. 30.

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. 19 ed. 3 vol. São Paulo: Saraiva, 2003, p.31.

²⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...* p.15.

4.1 CONTRATO DE LOCAÇÃO OU LOCAÇÃO?

Preliminarmente, ressalte-se que apesar da dissonância na legislação brasileira que ora fala em locação, ora em contrato de locação, deve se ter em vista que se trata da mesma figura. A locação é contrato, mesmo sem que preenchidos todos os requisitos formais. Portanto, durante a presente exposição ao se mencionar qualquer um dos vocábulos estar-se-á referindo-se ao contrato de locação.

4.2. DENOMINAÇÃO DAS PARTES NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE COISAS

Cabe esclarecer, primeiramente, que as partes contratantes aqui são denominadas locador e locatário. O locador é, geralmente, o proprietário do bem, aquele que concede o uso e gozo da coisa, também designado nas locações residências de senhoria, e em alguns casos de arrendador. Já o locatário é a pessoa que recebe a coisa, denominado ainda de arrendatário, e no caso de locação de prédio urbano é chamado de inquilino²¹.

4.3. CONCEITO DE LOCAÇÃO DE COISAS E DISTINÇÃO COM RELAÇÃO A OUTRAS FIGURAS DO DIREITO CIVIL

Segundo VENOSA, conforme o conceito romano tradicional, a locação é “contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisas); a prestação de um serviço (locação de serviços); ou a uma obra (empreitada)”.²²

RIZZARDO ao tratar da definição do tema, cita a caracterização dada por Washington de Barros MONTEIRO ao contrato de locação, esclarecendo que este autor insere em seu conceito as três modalidades de locação: “A locação é contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração que a outra se obriga a pagar, se compromete a fornecer-lhe ou a procurar-lhe, durante certo tempo, o uso e gozo de uma

²¹ GOMES, Orlando. *Contratos...* p. 274.

²² VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil...* p. 136.

coisa (locação de coisa), a prestação de um serviço (locação de serviço), ou a execução de um trabalho determinado (empreitada)".²³

Tanto o autor supracitado, RIZZARDO²⁴, como José da Silva PACHECO²⁵ ao denominarem a locação, fazem menção aos caracteres gerais presentes nos três tipos de locação, delineados por Clóvis BEVILÁQUA, quais sejam: "cessão temporária do uso e gozo, sem transferência de propriedade, de coisa não fungível, se a locação de coisa; prestação de serviço, se é *locatio faciente*".

Limitando-se à definição de locação de coisas, objeto deste estudo, tem-se que é o contrato no qual uma das partes deve ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e o gozo de coisa não fungível, em troca de pagamento.

O Código Civil trata da locação de coisas nos artigos 565 a 578, sendo que seu conceito consta neste diploma legal da seguinte forma:

Art. 565 – Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

O uso, conforme o artigo 1412 do Código Civil, consiste em o usuário usar a coisa e perceber os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família.

Já o gozo designa a posse ou uso de alguma coisa de que advém satisfação, vantagens e interesses, nos termos do dicionário Aurélio²⁶.

Ainda, da análise do artigo 565 do Código Civil, depreende-se que o objeto da locação de coisas podem ser tanto bens móveis, como bens imóveis. Dentre estes últimos incluem-se a locação de casas, apartamentos, salas, lojas, terrenos, entre outros.

Existe ainda: a locação de animais – cavalos, bois; a locação de bens incorpóreos ou direitos – servidões, fundo de comércio; e de bens que geram o consumo do produto – fontes termais, águas minerais.²⁷

Entretanto, como a própria lei expressamente alerta, os bens locados não podem ser fungíveis, cuja definição encontra-se no artigo 85 do Código Civil, que assim reza:

²³ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações*. 2ª Parte. 34 ed. vol. 5. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 154.

²⁴ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 357.

²⁵ PACHECO, José da Silva. *Tratado das Locações, Ações de despejo e Outras*. 11 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 118.

²⁶ FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*. 2. ed. rev e aum. 17ª impressão. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986, p. 860.

²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 360.

Art. 85 – São bens fungíveis os móveis que podem substituir-se por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade.

Roberto Senise LISBOA reconhece a infungibilidade do bem como elemento essencial à locação, entretanto ressalta que é possível a realização de contrato de locação de bem móvel fungível por natureza, mas infungível por convenção, como no caso de locação de queijos e vinhos para simples exposição do produto.²⁸

O legislador consignou a vedação da utilização desta figura para bens fungíveis tendo em vista que a locação deste tipo de bens (como petróleo, café, açúcar), é incompatível com a posição do locatário, que ao término do contrato deve restituir ao locador o objeto locado, “de tal sorte que a ação humana se limite a função acessória de manter a coisa em estado de servir ao seu destino econômico, subordinado aos fins lucrativos”.²⁹

Observa Silva PACHECO que:

A lei não cogita da locação do uso e da locação do fruto. Não se contempla, pois, o desfrute ou a fruição das hortas, pomares, granjas, jardins, fontes, etc. No entanto, na vida prática, vemos arrendamento de pedreiras para a sua exploração pelo arrendatário; locação de areal para o aproveitamento de areia pelo locatário; locação de mina, salina, lago, áreas para a exploração das jazidas, das salinas, da pescaria, da lenha, dos frutos, etc...³⁰

Assim denota-se que a locação pode ser de uso ou de fruição, ou ainda de ambos. A primeira se dá quando uma pessoa aluga uma casa; a segunda, quando se loca, por exemplo, um poço de água mineral; e uso e fruição ocorrem quando o objeto do contrato é, por exemplo, uma fazenda.

Além de estar apto à fruição e uso do locador, o objeto em questão deve ser lícito, caso contrário, será nulo o negócio jurídico realizado.

Saliente-se que a locação da coisa principal inclui o acessório, ou seja, o acessório segue o principal, excetuando-se os casos em que no contrato celebrado entre as partes haja disposição expressa em contrário. Dessa forma, ao alugar uma residência, o locatário pode usar e gozar do pátio, do jardim, da garagem da residência. Ao locar um terreno estará incluído o uso de qualquer construção que lá exista.

²⁸ LISBOA, Roberto Senise. *Manual de Direito Civil: Contratos e declarações unilaterais: teoria geral e espécies*. 3. ed. Vol. III. São Paulo: RT, 2002, p. 397.

²⁹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 246.

³⁰ PACHECO, José da Silva. *Tratado...* p. 129.

O contrato de locação aproxima-se de outras figuras negociais, mas há distinções que permitem enquadrar a realidade no campo apropriado dentro da Teoria dos negócios jurídicos.

O arrendamento é sinônimo da locação, entretanto como inclui a percepção de frutos e o uso, está diretamente relacionada aos bens imóveis rurais, sendo, dessa forma, utilizada para denominar as locações imobiliárias rurais. Aqui se fala em locação e arrendamento, locar e arrendar de forma indistinta.

Deve-se ter em vista que a locação não corresponde a um empréstimo. Apesar de existirem algumas semelhanças como a utilização de coisa alheia, a locação distingue-se das duas modalidades de empréstimo, do mútuo e do comodato.

Quando se está diante da locação de bem fungível, como já mencionado anteriormente, inadmissível definir este negócio jurídico como contrato de locação. Irá caracterizar o mútuo, posto que o mutuário deve restituir ao mutuante bem de mesma espécie, quantidade e qualidade. Ao contrário do contrato de locação, o mútuo, em regra, é gratuito, e se dá pela transferência da propriedade. As disposições sobre esta espécie de contrato encontram-se nos artigos 586 e seguintes do Código Civil.

Já com relação ao comodato as linhas diferenciais são mais tênues, pois aqui também o objeto do contrato são bens não fungíveis. Entretanto no comodato a utilização da coisa por outrem se dá de forma gratuita. Enquanto que para a locação a onerosidade é essencial.³¹

Apesar da grande confusão, e de serem concebidas como figuras equivalentes no direito romano, a locação possui traços peculiares que a diferenciam da compra e venda. Nesta há a transferência de domínio da coisa, conforme conceito disposto no artigo 483 do Código Civil; enquanto que naquela ocorre apenas a cessão do uso e gozo da coisa em troca de certa retribuição. Na compra e venda existe a obrigação de transferência da propriedade, já na locação deverá ocorrer a devolução da coisa ao locador. Segundo Caio Mário da Silva PEREIRA na locação há a restituição integral da coisa e a temporariedade da utilização da coisa pelo locatário, caso a natureza dos efeitos do contrato consista em ato de disposição estar-se-á diante de um contrato de compra e venda.³²

³¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil...* p. 138.

³² PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...* p.171.

O contrato de locação diferencia-se também do depósito. Este é contrato real, que pode implicar também na cessão do uso, porém, conforme o artigo 627 do Código Civil, consiste no recebimento de coisa móvel para guarda e conservação temporária.³³ Na locação a remuneração é indispensável, enquanto que o depósito pode se dar de forma gratuita. Caio Mário da Silva PEREIRA sustenta ainda, que a diferença está na permanência do negócio jurídico, já que na locação se pessoa pagar o valor acordado mesmo sem utilizar o bem alugado o contrato continua vigorando; enquanto que se o pagamento ficar dependente da utilização da coisa, tratar-se-á de depósito.³⁴

Ainda, é importante fazer a distinção da locação com relação a direitos reais como a enfiteuse e o direito de superfície. Este se dá quando uma pessoa concede a outra o direito de construir ou de plantar em seu terreno, de forma gratuita ou onerosa. Já a enfiteuse é a atribuição do domínio útil de um bem a outra pessoa em troca de retribuição, implicando a cessão perpétua, enquanto que a locação é temporária. Tal instituto de direito real foi abolido do novo Código Civil. O artigo 2.038 fala expressamente que fica proibida essa figura.

Caio Mário da Silva PEREIRA apesar de reconhecer a proximidade entre a locação e a enfiteuse, relata que há muitos pontos incongruentes entre estes institutos:

(...) a enfiteuse gera direito real, a locação cria direito pessoal; a enfiteuse é perpétua, a locação temporária; a enfiteuse admite o resgate, que consolida no foreiro a plena propriedade, e a locação jamais pode converter-se em domínio: a enfiteuse o desmembra, ficando o domínio útil com o enfiteuta e a nua-propriedade com o senhorio, ao passo que na locação não há decomposição do patrimônio.³⁵

VENOSA ainda faz menção ao chamado contrato de garagem. Segundo o autor, em pese as discussões acerca da concepção desta modalidade como locação ou como depósito, a melhor posição é defini-lo como um contrato autônomo³⁶, visto que possui inúmeras características próprias.

³³ LISBOA, Roberto Senise. *Manual ...* p. 477.

³⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...* p.171.

³⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Obra citada. p.172

³⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil...* p. 138.

4.4 ELEMENTOS ESSENCIAIS

Do conceito já exposto, tem-se que o contrato de locação de coisas possui alguns elementos que são imprescindíveis para a sua concretização.

Alguns autores discorreram em suas obras sobre o tema, entretanto há variações na atribuição de quais são os elementos essenciais à esta forma de contrato.

Maria Helena DINIZ faz menção a seis elementos que considera de grande importância, quais sejam: consentimento válido, capacidade dos contraentes, cessão de posse do objeto, remuneração, lapso de tempo determinado ou não, e forma livre.³⁷

Carlos Roberto GONÇALVES³⁸ refere-se ao objeto, preço e consentimento como elementos determinantes. Nesta mesma linha de pensamento, Roberto Senise LISBOA faz alusão ao bem, remuneração pelo uso temporário, e consenso das partes.³⁹ Outro autor que coaduna com essa postura é Washington de Barros MONTEIRO⁴⁰ que cita a coisa, a remuneração e o consentimento como elementos chave ao contrato. Já Silvio RODRIGUES, apesar de também falar em 3 elementos essenciais, inclui dentre os elementos ora mencionados o tempo, e exclui o consentimento.⁴¹

Ainda, Caio Mário da Silva PEREIRA, relaciona a coisa, o preço, o consentimento, o prazo e a forma como elementos indispensáveis ao contrato de locação.

Para melhor compreensão do tema serão analisados todos os elementos acima mencionados, com exceção do objeto - ou cessão da posse do objeto, bem, ou coisa; que foi abordado quando se falou do conceito de contrato de locação de coisas.

4.4.1 Consentimento ou consenso das partes

Elemento presente nos contratos de forma geral, decorrente do direito romano “solus consensus obligat”. Consiste no acordo das partes, na manifestação de vontade dos contraentes em celebrar o contrato, observando seus direitos e deveres advindos

³⁷ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 248-257.

³⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais*. Volume III. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 286.

³⁹ LISBOA, Roberto Senise. *Manual ...* p. 397.

⁴⁰ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso...* p. 155.

⁴¹ RODRIGUES, Silvio. *Direito...* p. 220.

desta expressão. Aqui as partes obrigam-se a uma certa prestação porque querem, por vontade própria. Está relacionado à outros dois elementos da locação: depende da capacidade das partes para ser válido; e gera efeitos na forma do contrato, que pode ser livre, já que basta o consenso, o acordo de vontades.

A manifestação de concordância pode ser expressa ou tácita. Maria Helena DINIZ expõe que:

O consentimento deverá ser inequívoco, não se exigindo, porém que seja expresso (escrito ou verbal); não se requer, obrigatoriamente, manifestação direta da vontade; será suficiente o consentimento indireto, pois nada impede que alguém, tacitamente, permita a outrem usar e gozar de imóvel que lhe pertence, desde que o ocupante lhe pague um preço correspondente a esse uso e gozo.⁴²

Ainda, a referida autora diz que serão tidos como consentimento o silêncio e a omissão.

Ocorre que nem sempre uma determinada pessoa é o locador ou proprietário do bem, podendo figurar no outro pólo da relação jurídica o inventariante quando diz respeito aos bens do espólio, o usufrutuário, os pais ou representantes nos casos de menor, o administrador do condomínio, o locatário no caso de sublocação, etc, sendo, então relevante a vontade destes indivíduos, produzindo daí todos os efeitos do contrato.⁴³

Entretanto, o condômino não possui liberdade para locar para terceiro um bem que seja de propriedade comum e indivisível, sendo o consentimento dos demais proprietários exigido.

Por outro lado, Caio Mário da Silva PEREIRA, denota que “o proprietário de apartamento de edifício submetido ao regime de propriedade horizontal, não sofre restrição, uma vez que aí vigora o princípio da liberdade de utilização e até de disposição, sendo o condomínio sobre as partes de uso comum apenas o meio técnico de exercício dos direitos sobre a unidade autônoma”. Verifica-se que aqui se trata de propriedade comum, mas divisível e autônoma.

Em síntese este elemento, que não deixa de ser um princípio, proclama que o acordo de vontades é suficiente por si só para a celebração do contrato de locação.

⁴² DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 249.

⁴³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...* p. 176-177.

4.4.2 Capacidade dos contraentes

A capacidade das partes celebrantes do contrato de locação é condição de validade do negócio jurídico, devem os contratantes estar aptos a exercer os atos da vida civil, observando as noções de capacidade presentes no Código Civil, artigos 1º a 5º.

Para expressar sua vontade é necessário que o contraente tenha ciência e conhecimento da prestação que deverá receber e que deverá dar em troca. Indivíduos incapazes e relativamente incapazes somente estarão habilitados a celebrar contrato de locação desde que representados ou assistidos por seus representantes legais.

Como aqui há a cessão do uso e gozo da coisa, e não a transferência da propriedade, os limites para celebrar o contrato são menos rigorosos que em um contrato de compra e venda, por exemplo.

Observa Maria Helena DINIZ que:

Para que alguém possa ceder o uso da coisa, será necessário que, além da capacidade de exercer os atos da vida civil, tenha livre disposição do direito de dar o uso e gozo da coisa e não apenas do direito de transferi-la. Assim todo aquele que puder administrar poderá locar.

⁴⁴

Deve, portanto, existir o discernimento da parte ao realizar a locação.

4.4.3 Remuneração, renda, aluguel e/ou preço

É a retribuição dada ao locador pelo locatário, periodicamente, em troca do uso e do gozo da coisa. Pode ser em dinheiro ou não, podendo valer-se o locatário de produtos ou frutos para pagar a quantia devida.

O valor será estabelecido pelas partes ou mediante arbitramento administrativo ou judicial, ou ainda a taxa pode ser imposta por ato governamental, tratando-se de aluguel de táxis e prédios urbanos. Além disso, há a fixação do *quantum* por meio de concorrência pública, no caso de locação de bens da União, conforme o Decreto-Lei nº 9760 de 1946.

Deve ser um montante justo, que não consista em valor desproporcional entre a prestação dos contratantes, bem como não cabe a uma das partes impor,

⁴⁴ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 251.

potestativamente, o valor à outra. Nesta linha, Carlos Roberto GONÇALVES afirma que “o preço deve ser sério, isto é, real, pois se estipulado em valor ínfimo ou irrisório será, na realidade, fictício e descaracterizará o contrato”.⁴⁵

Maria Helena DINIZ ainda ressalta que o preço deve ser certo e determinado, ou ao menos determinável⁴⁶, admitindo-se que seja aleatório se estabelecido no contrato, como por exemplo, quando a parte fica obrigada ao pagamento de x% de seu rendimento mensal.

Normalmente o aluguel é pago periodicamente – mensalmente, ou quinzenalmente; mas há possibilidade de se pagar antecipadamente o valor total devido, como nos casos de locação para temporada.

Em regra e na omissão do contrato a obrigação será quesível, ou seja, o pagamento deverá ser efetuado no domicílio do locatário, conforme o artigo 327 do Código Civil; porém é comum que as partes estipulem outro local para o adimplemento da obrigação, tornando-a portátil.

A regulamentação do aluguel de bens imóveis encontra-se na Lei do Inquilinato, nos artigos 17 e seguintes.

4.4.4 Lapso de tempo determinado ou não, tempo e/ou prazo

No próprio conceito de locação de coisa está expressamente previsto que o contrato se dará por tempo determinado ou não, dessa forma, trata-se de um negócio jurídico temporário, que não tende a se perpetuar.

Cabe às partes estipular se o contrato será por tempo determinado ou indeterminado, sendo que a lei brasileira não faz menção a um tempo máximo para sua duração, exceto no caso de bens de pessoas jurídicas de direito público interno – por exemplo, Decreto lei 9760/46, artigo 96, parágrafo único.

Caio Mário da Silva PEREIRA frisa que não é possível, no entanto, admitir para a locação um prazo tão extenso que venha burlar a sua temporariedade conceitual”.⁴⁷

⁴⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito...* p. 288.

⁴⁶ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 254.

⁴⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...* p. 177.

As conseqüências advindas do lapso temporal, bem como as disposições sobre o prazo do contrato de locação estão estabelecidas no diploma legal específico que rege a locação em questão. No caso de bens imóveis urbanos o respaldo jurídico se encontra na Lei do Inquilinato; no caso de arrendamento rural, no Estatuto da Terra; e ainda quando se tratar de bens públicos, em Decretos-leis específicos.

4.4.5 Forma

Como já exposto quando se tratou da consensualidade, a forma do contrato de locação, tendo em vista a liberdade concedida às partes na pactuação do negócio jurídico, será livre. Assim, o contrato não fica adstrito à determinada forma para se concretizar.

Pode se realizar por escrito ou de forma verbal, mediante instrumento público ou particular, a não ser nos casos em que a legislação vigente faça exigência em contrário.

No tocante a prova da relação jurídica, verifica-se que o negócio fica mais evidente quando há o contrato por escrito, facilita a prova, entretanto, no caso de contrato verbal, este poderá ser provado por todos os meios de prova admitidos em direito, inclusive por meio de testemunhas. Sendo que só será admitida a utilização de somente este meio de prova, nos termos disposto no artigo 227 do Código Civil c/c o teor do artido 401 do Código de Processo Civil.

Observa Maria Helena DINIZ que até que se prove o contrário, serão presumidos verdadeiros os fatos alegados pelo locador; porém, quando houver dúvida sobre o contrato, a prova deverá ser entendida em favor do devedor e contra o locador, conforme RT 180:238.⁴⁸

4.5 CARACTERÍSTICAS

Há algumas características importantes para identificação de possíveis conseqüências advindas da locação.

⁴⁸ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 256-257.

Trata-se um contrato bilateral ou sinalagmático, eis que gera direitos e deveres para ambas as partes. Uma pessoa obriga-se a ceder a coisa a outra, e tem o direito de receber um valor por isso; enquanto o locatário tem o direito de ter acesso ao bem que alugou, e possui deveres com relação ao pagamento e ao zelo da coisa. Aplica-se a exceção do contrato não cumprido, em ocorrendo inobservância dos termos acordados por parte de um dos contraentes, conforme os artigos 476 e 477 do Código Civil.

Como as partes desde a celebração do contrato já ficam cientes de seus direitos e obrigações, tendo em conta a proporcionalidade entre os mesmos, a locação caracteriza-se como um contrato comutativo.

É oneroso, o que implica em retribuição financeira por uma das partes em troca da cessão do uso e gozo da coisa. VENOSA observa que a locação “importa em vantagem e sacrifício para as partes”.⁴⁹ Há o proveito econômico para ambos os contratantes, apesar de importar em vantagens distintas para as partes. A contraprestação é imprescindível, sob pena de caracterizar o comodato.

Também é consensual, como já exposto anteriormente, é resultado do manifestação de vontade de duas pessoas.

Independente da forma, dessa forma é não solene. Pode ser verbal ou escrito, não é imposta uma forma para que se aperfeiçoe.

É de trato sucessivo ou de duração continuada, já que se prolonga no tempo. Neste sentido Carlos Roberto GONÇALVES frisa que “as prestações são periódicas e, assim, não se extingue com o pagamento. Este tem apenas o efeito de solver o débito relativo a cada período”.⁵⁰

Ainda, discute-se se o contrato de locação é pessoal ou impessoal. Orlando GOMES⁵¹ assim como Carlos Roberto GONÇALVES caracterizam-o como impessoal, tanto para o locador como para o locatário, visto que mesmo com a morte da parte o contrato continua em vigência, bem como são admitidas pelo direito brasileiro tanto a cessão como sublocação do bem. Portanto, não há que se falar em relação intuito *personae*⁵². Já Caio Mário da Silva PEREIRA acredita na pessoalidade do contrato de

⁴⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil...* p. 137.

⁵⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito...* p. 286.

⁵¹ GOMES, Orlando. *Contratos...* p. 275.

⁵² GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito...* p. 285.

locação, posto que este gera um direito de crédito. Entretanto, este autor ressalva que não possui caráter personalíssimo, pelos motivos já abordados.⁵³

Sobre esta questão VENOSA traz em sua obra referência a um ponto que Miguel Maria de Serpa Lopes chama atenção: nos casos em que a Lei do Inquilinato expressamente restringe a possibilidade de cessão e sublocação, bem como medidas que tendem a evitar a transferência do bem a terceiro, há então o caráter pessoal da locação.⁵⁴

4.6 ESPÉCIES

A locação de coisa tem por objeto bem não fungível, de forma que este pode ser móvel ou imóvel.

Dentre os bens móveis estão os veículos, máquinas, animais de carga e de reprodução, roupas, entre outros, que por sua própria natureza possibilitam ao locador movimentá-las durante o período em que viger o contrato.

Já a locação de bens imóveis é também chamada de locação predial ou locação de prédios, que conforme observa RIZZARDO abrange três acepções da palavra: “a) no sentido único de terreno; b) no sentido de terreno construído; c) no sentido de edifício e casa, isto é, de qualquer construção”.⁵⁵

A locação de imóveis, por sua vez, pode ser de imóveis rurais e urbanos, ou seja, locação predial rústica e locação predial urbana, respectivamente. A diferença entre as duas modalidades não é pacífica, posto que há quem fale da distinção pela localização, pelo estado e pela destinação do imóvel.

O critério para distinção utilizado por RIZZARDO, com o qual coadunam os doutrinadores Caio Mario Pereira da SILVA e Washington de Barros MONTEIRO, baseia-se na destinação dada ao bem imóvel.⁵⁶

Os imóveis rurais não precisam necessariamente situar-se fora dos limites urbanos, basta que explorem atividade ligada à agricultura, pecuária e à agroindústria, conforme

⁵³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...* p.170.

⁵⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil...* p. 137.

⁵⁵ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 360.

⁵⁶ RIZZARDO, Arnaldo. Obra citada, p. 361.

disposição do Estatuto da Terra. Podem ser sítios, chácaras, fazendas, etc. Configura o arrendamento rural e sua regulamentação está no ramo do Direito Agrário.

A locação predial urbana é aquela que, conforme Sylvio Capanema de SOUZA, destina-se “à habitação do locatário, ou a sua atividade comercial, industrial, ou de prestação de serviço, independentemente de sua localização, em relação ao perímetro da cidade”.⁵⁷

A Lei do Inquilinato, no capítulo II, nas disposições especiais, artigos 45 a 57, divide a locação de imóveis urbanos em três modalidades: locação residencial comum, locação não residencial e locação para temporada.

A primeira espécie destina-se a moradia do locatário, ou seja, a pessoa celebra o contrato de locação com o fim de habitar no imóvel, mesmo que não queira lá permanecer por longo período. O fator que caracteriza a residência é habitualidade, segundo RIZZARDO⁵⁸, que se diferencia da accidentalidade e da provisoriedade. Assim o imóvel locado para fins residenciais será o lugar onde habitualmente o locatário será encontrado.

Já a locação de imóveis não residenciais tem por finalidade preponderante a cessão do imóvel ao locatário para a exploração de uma atividade de cunho econômico. Subdivide-se em locação não residencial em sentido estrito, locação comercial, locação especial e locação em *shopping center*.

Locação de coisas em sentido estrito diz respeito a duas situações: 1- quando a locação para uso do imóvel, com fins econômicos, for por prazo indeterminado, ou se determinado por período inferior a cinco anos, que não se enquadrem como comerciais; 2- quando o locatário for pessoa jurídica, e o uso do imóvel se der como residência do titular da pessoa jurídica, seus sócios, ou empregados. Esta espécie de locação não residencial corresponde ao regime residual, aquele que se aplica quando não se está diante de locação comercial ou especial, bem como não está relacionada a *shopping center*.

A locação comercial ocorre quando o locatário é empresário, e o bem locado tem como finalidade o comércio.

⁵⁷ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova Lei do Inquilinato Comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 1993, p. 09.

⁵⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 361.

A modalidade especial corresponde à locação de imóvel destinado à escola, hospital e igreja, sendo que está presente no artigo 53 da Lei 8245/1991. Na sua redação originária não incluía as entidades religiosas, o que foi inserido pela Lei 9258/96. Os bens cedidos ao aluguel, nestes casos, sujeitam-se à autorização e fiscalização do poder público.

Dentre as locações não residenciais ainda há a locação em *shopping center*, que por muito tempo foi um assunto controverso entre doutrinadores, conforme relata Sylvio Capanema de SOUZA:

Sustentavam uns que o contrato era atípico, já que apresentava certas cláusulas e condições que não se acomodavam no modelo tradicional da locação; outros diziam que o contrato era de sociedade, e ainda outros falavam em “contratos de estabelecimento” ou de contrato de locação, mas com cláusulas atípicas.⁵⁹

Com a Lei do Inquilinato o problema foi, de certa forma, resolvido, eis que consta expressamente esta modalidade como uma forma de contrato de locação.

Sobre a questão, VENOSA observa que “as unidades locacionais nesses *shopping centers* têm por finalidade precípua serem dadas em locação a terceiros, formando um universo empresarial”.⁶⁰

A locação por temporada surge para abarcar situações de transitoriedade, em que o locatário pretende permanecer por determinado período no imóvel objeto da locação. A Lei do Inquilinato preceitua que este espaço de tempo da locação deve ser de no máximo noventa dias, a fim de que o negócio jurídico não se perpetue no tempo, desconfigurando a característica de temporariedade. Ainda o contrato deve ser, obrigatoriamente, escrito.

A legislação anterior advertia que para constituir a locação por temporada eram necessários três requisitos: “que o prazo não excedesse 90 dias, que o imóvel se situasse em orla marítima ou estação climática e que o locatário residisse em outra cidade”.⁶¹ Atualmente tal entendimento foi superado, restando somente a primeira das exigências como efetivamente necessária.

A Lei nº 8.245/91 adverte que a locação para temporada abarca as situações de aluguel de imóvel para residência do locatário, para prática de lazer, para a realização de

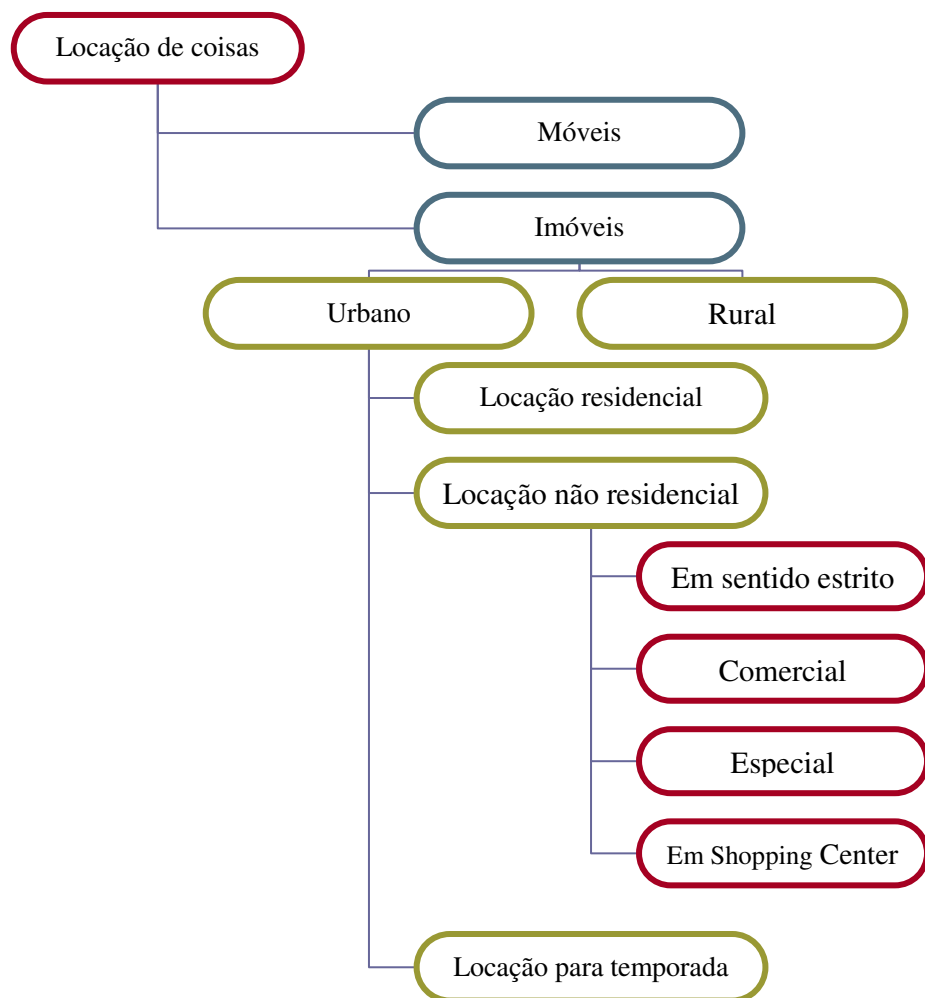
⁵⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 198.

⁶⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada ...* p. 246.

⁶¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 175.

curiosos, tratamento de saúde, feitura de obras e outros fatos que decorrem apenas de determinado tempo.

Quadro síntese das modalidades de locação de coisas



4.7 LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS

A lei que será utilizada para disciplinar a locação de coisas varia de acordo com o objeto do contrato. Dessa forma, tendo em vista o bem que será dado em locação é

possível estabelecer em qual diploma legal encontra-se disposta a regulamentação pertinente.

Quando se tratar de coisa móvel, a locação é disciplinada pelo Código Civil, nos artigos 565 a 578. Já a locação imobiliária é regulada de forma específica, dependendo do tipo de imóvel que é objeto do contrato; se for imóvel rural o diploma aplicável é o Estatuto da Terra - Lei nº 4504/64; se for urbano, o contrato é disciplinado pela Lei do Inquilinato – nº 8245/1991, com algumas exceções.

Frise-se que o Código Civil continua aplicável à locação de coisas, de forma subsidiária, ou seja, quando o objeto não for abrangido pela Lei do Inquilinato, ou pelo Estatuto da Terra.

4.7.1 Locação e o Código de Defesa do Consumidor

Entre a legislação inquilinária – Lei 8.254/91 e o Código de Defesa do Consumidor há um ponto de intersecção, que se traduz na busca pela proteção da parte mais fraca na relação jurídica, restabelecendo-se o equilíbrio entre as partes, seja locador e locatário, como fornecedor e consumidor.

VENOSA afirma que “a posição do intérprete, ao examinar a relação locatícia, é partir da premissa primeira do cunho da lei do inquilinato; a seguir seu raciocínio demandará os princípios de defesa do consumidor e a possibilidade de sua aplicação.”⁶²

A utilização direta do Código de Defesa do Consumidor às relações inquilinárias é tema bastante controvertido na doutrina brasileira. Para se estabelecer se realmente se trata de uma relação de consumo, deve se ter em mente os conceitos de consumidor e fornecedor preceituados nos artigos 2º e 3º, respectivamente, do diploma consumerista:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

⁶² VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada* ... p. 22.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista. (grifo nosso)

Dessa forma, para se aplicar o CDC às relações decorrentes do contrato de locação, cabe, primeiramente, identificar se o locatário assume a posição de consumidor, e se ao locador é atribuída a postura de fornecedor do bem.

Do artigo 2º, na prática, tem-se que o locatário será sempre caracterizado como consumidor, eis que é o destinatário final do produto (imóvel) dado em locação, usa e goza do bem locado. “Se entender-se suficiente essa tipificação, então toda relação inquilinária será também alcançada pelas normas protetivas do consumidor”.⁶³

A divergência da aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor está na caracterização do locador como fornecedor. Há quem⁶⁴ entenda que “o locador não se apresenta como fornecedor no sentido profissional. Esporadicamente ele aluga. Caso se dedicasse à função de alugar imóveis, ficaria marcada a relação de consumo.”⁶⁵

Nesta linha, o proprietário não seria o fornecedor, assumindo esta posição somente quando desenvolvesse profissionalmente a atividade de locar imóveis.

Por outro lado, há pensamento diverso, no sentido de caracterizar o locador como fornecedor, eis que este disponibiliza ao mercado um bem. RIZZARDO no que diz respeito a esta questão, entende que:

Em tese, todo fornecedor de bens ou de serviços submete-se à lei de proteção ao consumidor. Mas caracteriza-se efetivamente a relação se juntarem-se os seguintes elementos: a) a atividade é remunerada; b) oferecimento do bem ao mercado de consumo; c) caracterização de relação de hipossuficiência do locatário frente ao locador. Uma vez verificados tais elementos, resta subsumida a locação ao Código de Defesa do Consumidor, não havendo razões para distinguir entre locação residencial e não residencial.⁶⁶

Cláudia Lima MARQUES acredita, ao contrário do autor supracitado, que quando a locação for comercial, são inaplicáveis as normas de defesa do consumidor, entretanto quando for locação residencial a aplicação será a regra.⁶⁷

⁶³ VENOSA, Silvio de Salvo. Obra citada, p. 20.

⁶⁴ Pensamento defendido por Roberto Senise Lisboa, conforme disposto na obra de RIZZARDO (RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 432).

⁶⁵ RIZZARDO, Arnaldo. Obra citada, p. 433.

⁶⁶ RIZZARDO, Arnaldo. Obra citada, p. 434.

⁶⁷ MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 4.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002, p. 362.

Apesar da postura assumida por esta autora, ela menciona em sua obra que o entendimento do STJ tem sido diverso, ou seja, de que é inaplicável ao contrato de locação as normas do CDC, já que “a lei especial de locação trataria de todos os aspectos da proteção do consumidor no contrato de locação”.⁶⁸

Já VENOSA vislumbra a possibilidade de utilização do Código de Defesa do Consumidor nas relações locatícias, tendo em vista que “os novos aspectos trazidos pelo presente Código Civil em matéria de teoria geral dos contratos entrosam-se perfeitamente com os princípios de direito material estampados no CDC”.⁶⁹ O autor ainda afirma que o diploma consumeirista será passível de aplicação sempre que o locatário se caracterizar como o consumidor definido no artigo 2º do CDC, “independentemente da figura que se apresenta como locador”.⁷⁰

A Professora Lia Palazzo RODRIGUES, por sua vez, concordando com o pensamento de VENOSA, admite que o juiz se paute em normas presentes no CDC sempre que houver desproporcionalidade na revisão do aluguel, eis que “o contrato de locação está abrigado pelos princípios que orientam o Código de Defesa do Consumidor”.⁷¹

Diante do exposto, nota-se que persiste divergência da doutrina brasileira acerca da questão.

Dessa forma, conclui-se que estabelecer como regra a aplicação ou não Código de Defesa do Consumidor à relação locatícia é, de certa forma, incongruente. Como a locação se trata de um contrato, no qual as partes têm grande liberdade ao fixar as cláusulas, vai restar ao juiz um papel crucial, qual seja, o de analisar de maneira individualizada cada negócio jurídico, identificando se o vínculo da locação alcança à esfera consumeirista ou não, considerando, no melhor entendimento, os três requisitos mencionados por RIZZARDO.

⁶⁸ MARQUES, Claudia Lima. Obra citada, p. 362.

⁶⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*....p. 24.

⁷⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. Obra citada, p. 27.

⁷¹ RODRIGUES, Lia Palazzo. *As Ações Revisionais de Aluguel e o CDC*. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 19, vol. 74, out-dez/1995. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1995, p.96.

5 LEI DO INQUILINATO - 8245/1991

5.1 ALCANCE DA LEI

A Lei do Inquilinato de 1991 surge para regulamentar a relação locatícia no âmbito urbano, aqui considerado tendo em vista a destinação do imóvel, como já exposto anteriormente.

A abrangência da lei consta expressamente em seu artigo 1º e em seu parágrafo único, no qual se discriminam os imóveis aos quais não se aplica a lei, sendo que, nestes casos, a regulação se fará pelo Código Civil e por leis especiais.

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados, dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
 3. de espaços destinados à publicidade;
 4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;
- b) O arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Dessa forma, fica claro quais os imóveis que a Lei do Inquilinato exclui de sua incidência:

- Imóveis das pessoas jurídicas de direito público interno e das pessoas jurídicas de direito privado integrantes da Administração Pública. Aqui são consideradas tanto as pessoas políticas (Estados, União e Municípios), como as pessoas administrativas, que são aquelas que “atuam visando a satisfazer determinado fim público mediante específica atividade de serviço público”.⁷² Esta modalidade de locação é disciplinada pela Lei nº 8.666/1993 ⁷³.

- Vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos. Neste caso, deve se ter em vista que o imóvel dado em locação como garagem é autônomo, ou seja, não é acessório a outro bem mencionado no contrato, como seria quando se aluga um apartamento, tendo o locatário o direito a usar uma garagem do

⁷² SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. 9.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 25.

⁷³ A Lei 8.666/93 regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

prédio. VENOSA alerta para o fato de que o contrato de garagem é diferente do contrato de locação, como já mencionado ao se conceituar locação, aquele é “um contrato atípico, uma figura jurídica complexa, (...), tem características não só do contrato de locação de coisas, mas também de depósito e de locação de serviços”.⁷⁴ O espaço consiste em garagens coletivas, terrenos cobertos e descobertos. A lei que disciplina esta forma de contrato é o Código Civil.

- Espaços destinados à publicidade. São os espaços destinados à *out-doors*, cartazes, luminosos, entre outros. A regulamentação nesta situação se dá, também, pelo Código Civil.

- *Apart*-hotéis, hotéis-residência ou equiparados. Aqui há uma forma de ocupação diferente da locação, a distinção caracteriza-se pela destinação que é dada ao imóvel, está ligada à idéia de hospedagem, vinculada ao ramo hoteleiro. Note-se que a lei faz menção à dois requisitos para caracterizar tal forma de relação: a) prestem serviços regulares a seus usuários; b) sejam autorizados a funcionar. Portanto, o aluguel de um apartamento dentro de um hotel-residência ou *apart-hotel*, que não tenha também como o objeto a prestação de serviço, será disciplinada pela Lei do Inquilinato, equivalendo à uma locação predial comum. VENOSA refere-se a esta forma de vínculo como “contrato de hospedagem”.⁷⁵ A lei que disciplina estas formas de contrato é o Código Civil.

- Arrendamento mercantil ou leasing em qualquer de suas modalidades. Apesar de existirem pontos em comum com a locação de coisa, o arrendamento mercantil distingue-se de forma bastante específica da locação. No leasing a retribuição dada ao arrendador não é o simples aluguel, consiste em parte do pagamento pela coisa arrendada. O arrendador é um intermediário. É um negócio complexo e com características de financiamento. Possui regulamentação pela Lei nº 6.099/ 1974 , Lei nº 7.132/1983, que conceitua⁷⁶ arrendamento mercantil, e a Lei nº 9.532/1997.

⁷⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada ...* p. 14.

⁷⁵ VENOSA, Silvio de Salvo. Obra citada, p. 16.

⁷⁶ “Art 1º(...) Parágrafo único - Considera-se arrendamento mercantil, para os efeitos desta Lei, o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta.”(Redação da lei nº 7.132, de 26 de outubro de 1983)

A Lei 8.245/1991 está dividida em três títulos: o Título I refere-se ao direito material – “Da locação”, que por sua vez, está subdividido em dois capítulos, o Capítulo I – “Disposições Gerais”, e o Capítulo II – “Das Disposições Especiais”; o Título II versa sobre os procedimentos relativos à locação, estando subdividido em 5 Capítulos; e o Título III contém as disposições finais e transitórias, parte em que está inserida a matéria referente ao direito intertemporal, que altera as normas referentes à legislação locatícia, revogando as leis anteriores.

Ressalte-se que uma das inovações trazidas por esta Lei foi a revogação expressa de legislações anteriores que tratavam da locação de imóveis urbanos.

Sobre a importância que tomou a Lei do Inquilinato, SLAIBI FILHO reflete:

A amplitude de objeto da Lei nº 8.245/91 permite, assim, um tratamento sistemático de toda a questão do inquilinato urbano, representando nítida vantagem sobre o sistema anterior, multifacetado, de difícil compreensão, porque abstraía questões essenciais que se mantinham tratadas em outras normas, algumas delas vestustas ou que foram elaboradas em épocas diversas. A Lei nº 8.245/91 introduz um sistema jurídico específico para a locação predial urbana e, até mesmo, poderia ser denominada “Código de Locação Predial Urbana”, pois traz em si o espírito homogêneo ou sistemático que caracteriza os códigos.⁷⁷

Verifica-se, portanto, que a Lei do Inquilinato consubstancia um verdadeiro código em matéria de locação predial urbana.

5.2 DIREITOS E DEVERES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

O contrato de locação é sinalagmático, ou seja, gera direitos e obrigações para ambas as partes contraentes. Deve-se atentar para o fato de que a obrigação de uma das partes configura o direito do outro contratante. “Na locação, a um direito se contrapõe sempre um dever”.⁷⁸

O descumprimento da obrigação por uma das partes desencadeia não só a possibilidade de rescisão do contrato, como também o direito de pedir perdas e danos, execução compulsória, suspensão do pagamento de aluguéis, redução proporcional dos aluguéis, despejo do locatário e realização das garantias. Por ser bilateral, aplica-se a exceção do contrato não cumprido e a cláusula resolutiva tácita.

⁷⁷ SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários ...* p. 25.

⁷⁸ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 93.

Consta no Código Civil os direitos e deveres gerais a serem cumpridos pelas partes referente ao contrato de locação, bem como as disposições relativas ao direito contratual propriamente dito. A Lei do Inquilinato traz os direitos das partes de forma esparsa no corpo de seu texto, já os deveres estão expressamente previstos nos artigos 22 e 23 da Lei. Ressalte-se que as obrigações lá mencionadas não são taxativas, ou seja, a legislação específica não esgota os deveres das partes, vez que o dever pode decorrer de regras próprias do direito contratual, assim como de cláusulas específicas inseridas no contrato pelas partes.

Primeiramente será feita uma análise dos deveres das partes, tomando como base os artigos supramencionados da Lei 8.245/1991.

Art. 22. O locador é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referencia aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas da administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - exibir ao locatário, quanto solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.(...)

Os incisos I e III da Lei do Inquilinato, estão dispostos também no Código Civil em seu artigo 566, inciso I, entretanto com outra redação e de forma conjunta. O Estado quis com estas normas preservar o direito do locatário de fruição do bem, na forma pela qual pretendia ao alugar o bem. Maria Helena DINIZ observa que a “entrega da coisa locada é o principal dever do locador, por ser ela um meio indispensável para a fruição do uso e gozo do bem, o que constitui elemento essencial do contrato de locação. Sem tal entrega a locação não se efetiva”.⁷⁹ A entrega se faz por tradição simbólica, ou seja, pela entrega das chaves. Porém, não é suficiente a entrega da coisa, o bem deve estar em estado de servir ao locatário para o uso ao qual foi alugada, cabendo ao locador, em sendo

⁷⁹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 259.

necessário, fazer as manutenções e reparos a fim de assegurar a utilização do imóvel para o fim ao qual o contrato foi celebrado. Portanto, o direito do locatário deve ser resguardado.

O inciso II também encontra guarida no Código Civil, nos artigos 566, II, e 568. Ao locador cabe, segundo Orlando GOMES, a “obrigação de garantia”⁸⁰, ou seja, “a obrigação de abster-se da prática de todo ato que possa turbar o uso pacífico da coisa pelo locatário”.⁸¹ À este é assegurado o uso e gozo da coisa sem que haja quaisquer perturbações de terceiros e do locador, tendo em vista o princípio da boa-fé e da probidade.

O Código Civil em seu artigo 568, parte final, também abriga o inciso IV do artigo 22 da Lei do Inquilinato. Frise-se que se o locatário já tinha conhecimento dos vícios ao celebrar o contrato, o locador não mais poderá ser responsabilizado, já que ao realizar o negócio jurídico entende-se que houve renúncia tácita por parte do locatário com relação à garantia prevista na lei.

Os demais incisos mencionados no artigo 22 estão claramente vinculados aos princípios contratuais da boa-fé e probidade, não serão detalhadamente analisados no presente estudo, eis que a leitura por si só da norma legal possibilita a assimilação da obrigação do locador, com relação ao fornecimento de informações, recibos, comprovantes, pagamentos de taxas e impostos.

Ainda, há outros deveres do locador como: a indenização das benfeitorias necessárias e/ou úteis feitas pelo locatário, nos termos do artigo 1.219 do Código Civil; dar preferência locatário para adquirir o bem locado, conforme o artigo 33 da Lei do Inquilinato; e abster-se de realizar as condutas previstas nos incisos do artigo 43 da Lei do Inquilinato.

Quanto aos deveres do locatário, a Lei 8.245/1991, disciplina-os em seu artigo 23.

Art. 23. O locatário é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;
- II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

⁸⁰ GOMES, Orlando. *Contratos...* p. 279.

⁸¹ GOMES, Orlando. Obra citada, p. 272.

- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;
- VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
- IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27;
- X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- XI - pagar o prêmio do seguro de fiança;
- XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio. (...)

A obrigação mencionada no inciso I do artigo 23 está expressamente prevista no conceito de locação: em troca do uso e do gozo da coisa, exige a retribuição por parte do locatário, que no caso, configura o pagamento do aluguel. Além disso, o artigo 569, inciso II, do Código Civil, abriga tal disposição. É a obrigação mais importante do locatário, pois o contrato constituiu-se para trazer vantagens à ambas as partes, sendo a do locador resultante do aluguel. Em não havendo disposição em contrário, a obrigação é quesível.

O inciso II reflete-se no artigo 569, I do Código Civil. “A coisa alugada destina-se, por sua natureza, a determinado fim e é nesse sentido que deve ser utilizada. Ou então deve ser utilizada de acordo com a forma que se convencionou.”⁸²A sanção para o caso do descumprimento deste inciso encontra-se no artigo 570 do Código Civil.

Ao se tratar do inciso III, também presente no Código Civil, artigo 569 IV, o problema que surge é definir o que seria exatamente uso regular da coisa que acarretou o desgaste no imóvel. Prioritariamente deduz-se que é o uso aos quais o imóvel foi destinado, utilizando-se do bom senso para esclarecer o que é o uso normal da coisa. Entretanto, VENOSA observa que em havendo dúvida “a perícia deverá esclarecer”⁸³. Ressalte-se que a restituição do imóvel, assim como a entrega do bem, se faz pela tradição simbólica, com a entrega das chaves.

⁸² RODRIGUES, Silvio. *Direito...* p. 224.

⁸³ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada* p. 130.

O artigo 569, III do Código Civil está diretamente ligado ao inciso IV do artigo 23. Porém, deve-se atentar para o fato de que a Lei do Inquilinato menciona a palavra imediatamente, ou seja, cabe ao locatário prontamente informar o locador da turbação, sob pena responsabilidade civil indenizatória. Não se pode, também, levar ao extremo a literalidade da palavra, a comunicação deve ser feita a tempo de evitar possíveis danos.

Os incisos seguintes dizem respeito à postura do inquilino a fim de zelar pelo imóvel locado, tanto no que diz respeito à estrutura física do imóvel (inciso V e VI), como responsabilidades de cunho pecuniário (incisos VIII, XI e XII), social (inciso X) e contratual (incisos VII e IX).

Quanto aos direitos das partes, estes não estão elencados em um artigo próprio como as obrigações.

Os direitos do locador, além dos decorrentes dos deveres do locatário, são em síntese: cobrar antecipadamente o aluguel do locatário nos casos em que a lei autorizar; exigir do locatário uma modalidade de garantia (caução, fiança, seguro fiança locatícia, cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento), nos termos do artigo 37 da Lei do Inquilinato; valer-se dos meios judiciais cabíveis no caso de descumprimento de obrigação por parte do locatário; reaver o bem dado em locação após o vencimento do contrato, conforme artigo 4º da Lei nº 8.245/91; consentir por escrito a cessão, sublocação ou empréstimo do imóvel locado, como dispõe o artigo 13 da Lei do inquilinato; decorridos três anos de vigência do contrato, pleitear judicialmente revisão ou atualização do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245/91; ser comunicado da sub-rogação na locação, conforme artigo 12, § único.

O inquilino, por sua vez, possui outros direitos diversos dos referentes às obrigações do locador, como: reter o imóvel durante o período em que não for ressarcido pelo locador que pediu o imóvel antes de decorrido o vencimento do contrato e enquanto não receber o valor referente às benfeitorias úteis e necessárias realizadas, conforme o artigo 571, § único e artigo 35 da Lei 8.245/91; preferência para adquirir o bem locado, nos termos do artigo 27 da Lei do Inquilinato; evitar a rescisão contratual purgando a mora, como dispõe o artigo 62, II da Lei 8.245/91; sublocar, ceder ou emprestar o imóvel

mediante autorização do locador; quanto aos bens móveis quitados que guarnecem o bem locado, alegar sua impenhorabilidade, conforme a Lei do Bem de Família⁸⁴.

5.3 PRAZO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

O contrato de locação tem como característica a temporariedade, dessa forma, o uso e o gozo da coisa devem se dar por algum tempo, não podem ser perpétuos, sob pena de desconstituir a locação, configurando a venda do bem. O legislador brasileiro não estipulou um prazo máximo para duração da locação; exceto no caso de locação para temporada, que a Lei do Inquilinato em seu artigo 48 estabelece que o prazo não pode ser superior a 90 dias.

A Lei do Inquilinato em seu artigo 3º revela liberdade na estipulação do prazo por parte dos contratantes:

Art. 3º O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.

Conclui-se assim, que o contrato de locação de imóvel urbano residencial e não residencial pode ser por tempo determinado ou não.

O Professor Carlyle POPP denota que o contrato de locação, no que diz respeito ao prazo do “pode estar revestido de três formas: a) sem prazo; b) com prazo determinado ou; c) com prazo indeterminado”.⁸⁵

A primeira forma ocorre quando as partes, ao celebrarem o negócio jurídico, silenciarem quanto ao prazo, e é equivalente ao contrato por prazo indeterminado.

A locação por prazo determinado é a mais utilizada, inclusive pela própria natureza desta espécie de contrato, ao início do contrato estabelece-se uma data para o termo de duração. Sobre a duração RIZZARDO observa que:

A duração se manifesta de várias formas, como através de unidades de tempo (anos, meses, semanas, número de dias); mediante a designação de uma data para limite; por meio da especificação de um evento (Páscoa ou Natal); durante o tempo necessário para certa função, atividade ou temporada do ano (enquanto se prolonga a sessão do Congresso Nacional, ou se desenvolve o ano letivo, ou dura o inverno, ou transcorre o período de veraneio).⁸⁶

⁸⁴ Lei nº 8.009/90, artigo 2º, parágrafo único.

⁸⁵ POPP, Carlyle. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 1992, p. 33.

⁸⁶ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 370.

Caso a locação por tempo determinado se prorrogue no tempo, sem que haja qualquer aditamento no contrato fixando um novo período para o fim do negócio jurídico, converte-se em locação por tempo indeterminado. Esta medida de “prorrogação compulsória”⁸⁷, segundo Orlando GOMES, tem o objetivo de “assegurar ao inquilino a permanência na habitação, evitando-lhe os vexames da procura de nova residência”.⁸⁸

O contrato por prazo indeterminado é aquele no qual as partes não estabelecem um termo para sua vigência, direta ou indiretamente (sem prazo). Sendo que as partes podem a qualquer momento extinguir o contrato de forma unilateral. Entretanto, a lei a fim de proteger o inquilino estabelece restrição à extinção por parte do locador, o qual pode fazê-la de duas maneiras: denúncia motivada (se for por um período inferior a 30 meses) e denúncia vazia (período superior a 05 anos).

Esta posição de predominância da posição do locatário sobre o locador, também se verifica no disposto no artigo 4º da Lei 8.245/91, eis que no caso de contrato por tempo determinado, à este é vedado reaver o imóvel, enquanto que àquele é possível devolver o bem locado desde que indenize os prejuízos sofridos pelo locador.

Art. 4º Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. O locatário, todavia, poderá devolvê-lo, pagando a multa pactuada, segundo a proporção prevista no art. 924 do Código Civil e, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

A locação residencial, conforme a Lei do Inquilinato pode ter o prazo assinalado das seguintes formas: prazo igual ou superior a 30 meses, em contrato escrito, que se resolve com o término da duração – art. 46; prazo inferior a 30 meses, contrato escrito ou verbal, que se converte automaticamente em por tempo indeterminado se prorrogado no tempo – art. 47; contrato para temporada, que passa a ser por tempo indeterminado se continuar em vigência após decorrido o tempo de duração – art. 50, § único; locação ininterrupta por mais de 05 anos, caso em se justifica a retomada do imóvel sem necessidade de denuncia motivada.

Já a locação de imóveis destinados ao comércio pode, conforme o art. 51, incisos I, II e III, ser objeto de renovação compulsória desde que:

I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado;

⁸⁷ GOMES, Orlando. *Contratos...* p. 282.

⁸⁸ GOMES, Orlando. Obra citada, p. 282.

- II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos;
- III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.

Deve-se sublinhar que todos os contratos em vigência celebrados antes da entrada em vigor da Lei 8.245/1991 (20/12/1991), prorrogam-se automaticamente por prazo indeterminado se decorrido o prazo anteriormente fixado, nos termos do artigo 77 da Lei do Inquilinato.

Outro ponto relevante no que diz respeito ao prazo, é a exigência feita pela lei de vênica conjugal quando a locação for por prazo igual ou superior a dez anos. Tal disposição consiste na autorização, no consentimento do outro cônjuge com relação à locação. Como a lei não faz menção à qual das partes refere-se essa passagem do artigo, conclui-se que tanto a parte locadora como a parte locatária sujeitam-se à vênica na situação imposta pela lei.

A finalidade é resguardar o patrimônio do casal, bem os direitos iguais entre os cônjuges.

No que diz respeito à ausência da vênica conjugal, a Lei do Inquilinato no parágrafo único do artigo 3º, assim dispõe:

Parágrafo único. Ausente a vênica conjugal, o cônjuge não estará obrigado a observar o prazo excedente.

A doutrina pacificou entendimento no sentido de que ausente a autorização do outro cônjuge o negócio jurídico não é inválido, nulo, ou anulável, é considerado apenas ineficaz. Sylvio Capanema de SOUZA denota que:

Se nada impede que o locador ou o locatário casados celebrem contrato de locação por prazo inferior a 10 anos, independentemente da concordância do seu cônjuge, não se justifica venha ele a se anular, se ausente a vênica, quando o prazo é de 10 anos ou mais. Há um interesse social em se preservar as relações contratuais.⁸⁹

Se no momento de celebração do contrato ainda não havia casamento, não há que se exigir vênica do cônjuge, o casamento posterior não modifica a relação contratual antes fixada.

Ainda, o consentimento do cônjuge pode ser suprimido judicialmente, entendendo o magistrado como oportuna e conveniente tal postura.

⁸⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 25-26.

O cônjuge que deixou de assentir no contrato de locação com prazo igual ou superior a dez anos, pode ter declarada judicialmente a ineficácia do contrato em relação si, bem como seu patrimônio não responde por quaisquer obrigações advindas posterior ao período assinalado no *caput* do artigo 3º da Lei 8.245/91.

Por fim, considerando a liberdade que a lei oferece, é de extrema importância que as partes resguardec os princípios contratuais da boa-fé e probidade ao realizar o negócio jurídico, cabendo ao operador do direito, acima de tudo, atuar com bom senso ao deparar-se com uma situação de conflito, entre os contraentes, envolvendo a questão do prazo.

5.4 DIREITO DE PREFERÊNCIA

O direito de preferência é também chamado de direito de prelação ou preempção, e segundo SLAIBI FILHO “tem por conteúdo a prioridade para a aquisição de determinado bem, ainda que seu titular esteja em igualdade de condições com outrem”.⁹⁰

Essa figura foi trasladada às leis locatícias do instituto da compra e venda, ao qual é prioritária. Sendo que o Código Civil, ao tratar da compra e venda, em seu artigo 513, define tal direito.

A Lei do Inquilinato de 1.991, confirmando o que já havia sido mencionado em legislações anteriores - tendo como pioneira a Lei 3912/1961, dispõe na Seção V do Capítulo I, artigos 27 a 34, sobre o direito de preferência do inquilino na aquisição do imóvel locado.

Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente

Assim, ao pretender desfazer-se do imóvel deve o locador primeiramente dar ciência ao inquilino de tal pretensão, através de notificação ou por qualquer outro meio inequívoco, assegurando ao locatário o direito de preferência em igualdade de condições

⁹⁰ SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários ...* p. 232.

com terceiros. Para a efetiva comunicação do locatário é necessário que seja observado integralmente o disposto no parágrafo único do artigo 27; caso a notificação omita qualquer dos requisitos estabelecidos no referido artigo, será considerada ineficaz. Não pode ser verbal. O ônus é de quem aliena o bem, mesmo que a pessoa do alienante não coincida com a do locador.

Note-se que esta preferência é um direito e não uma obrigação. Neste sentido, o proprietário não está obrigado a vender a coisa, assim como se o locador o fizer, o inquilino não é obrigado a comprá-la.

Recebida a notificação ou tomando o locatário ciência da proposta formulada pelo locador por qualquer outro meio, o inquilino terá o prazo de 30 dias, a contar da data do recebimento da proposta, para manifestar-se, conforme o artigo 28 da Lei 8.45/1991:

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Sublinhe-se que a lei fala em aceitação integral e de forma inequívoca, exigências que devem ser analisadas de acordo com o caso concreto. Rogério Lauria TUCCI e Álvaro Villaça AZEVEDO entendem que “a aceitação inequívoca deve decorrer de contranotificação formalizada pelo inquilino, marcando dia e hora para a formalização do negócio”.⁹¹

Optando o inquilino pela aquisição do imóvel, o locador não mais poderá desistir da venda, sob pena de responder pelas perdas e danos causados ao locatário – art. 29 da mesma lei.

No caso da sublocação, figura que será analisada posteriormente neste estudo, o direito de preferência cabe primeiro ao sublocatário, depois ao locatário, conforme o disposto no artigo 30 da Lei do Inquilinato. Isto se dará quando a sublocação for total. Pois quando a sublocação for parcial, ou seja, quando existirem mais de um sublocatário a preferência é de todos em conjunto, porém Silva PACHECO adverte que:

Se, entretanto, somente um deles for o interessado e manifestar a decisão pessoal de adquirir o imóvel, terá ele a preferência. Se forem vários os interessados, a preferência caberá àquele cuja sublocação seja a mais antiga. Se a sublocação de todos os interessados for da mesma data, a preferência recai sobre o locatário mais idoso.⁹²

⁹¹ TUCCI, Rogério Lauria; AZEVEDO, Álvaro Villaça, apud: VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada* p. 150.

⁹² PACHECO, José da Silva. *Tratado...* p. 356.

Ainda, no caso de alienação de imóveis com mais de uma unidade, terá preferência o locatário que pretenda adquirir a totalidade dos bens que são objeto da venda – art. 31 da Lei do Inquilinato.

Caso não seja respeitado o direito de preferência do locatário restam como alternativas: pleitear a indenização em perdas e danos, promover a respectiva ação adjudicatória ou ação de anulação de venda. Sendo que estas duas últimas opções somente são viáveis quando o contrato de locação estiver averbado junto à matrícula de imóvel – art. 33 da Lei 8.245/91.

Está excluída a preferência em situações que não sejam as constantes no artigo 27 da Lei do Inquilinato, bem como naquelas previstas no artigo 32 da mesma lei: perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação.

Ainda deve-se observar que o condômino tem preferência sobre o locatário para a aquisição do imóvel - artigo 34.

Note-se, por fim, que o legislador ao incluir tal preferência na Lei do Inquilinato buscou resguardar o interesse do locatário em vários sentidos. Além de reduzir o risco de uma venda simulada e desestimular as manobras do locador que visam deixar o locatário inseguro, com a ameaça de possível venda do imóvel, tal disposição visa garantir a permanência do locatário no imóvel que é sua moradia, ou seu comércio.

5.5 ALUGUEL: FIXAÇÃO, REAJUSTE E REVISÃO

O contrato de locação tem como uma de suas características a onerosidade, o que implica na necessidade do pagamento do preço para se efetivar o negócio jurídico; é elemento essencial da locação e a diferencia de outras figuras do direito civil. Ainda, consta expressamente no conceito desta modalidade de contrato, que uma parte cede a outra o uso e o gozo da coisa, mediante determinada *retribuição*.

Luiz AURICCHIO, valendo-se de conceitos e variantes da Engenharia de Avaliações define aluguel como “(...) o preço, sob determinadas condições, da cessão ou

aquisição temporária de um bem econômico, quer seja bem de produção, quer seja bem de consumo, exceção feita do capital financeiro e do trabalho”.⁹³

A Lei do Inquilinato menciona o assunto na Seção III do Capítulo I, em seus artigos 17 a 21. Sendo que a lei preceitua a liberdade às partes na estipulação do valor a ser pago, entretanto de forma relativa, eis que impõe determinadas restrições no que diz respeito à forma e vinculação do pagamento, como reza o artigo 17 da lei:

Art. 17. É livre a convenção do aluguel, vedada a sua estipulação em moeda estrangeira e a sua vinculação à variação cambial ou ao salário mínimo.

Dessa forma, não é possível fixar o valor em moeda estrangeira, bem como a lei impede que se vincule o preço à variação cambial ou ao salário mínimo. RIZZARDO ressalta que estas proibições “procuram manter um poder controle nos preços e reajustes aos parâmetros da economia nacional, já que a política cambial e a relativa à fixação do salário mínimo fogem, (...), das regras de controle do processo inflacionário”.⁹⁴

Por este motivo, é que o Estado intervém nas locações residenciais a fim de regular a economia de mercado, e acentuar os efeitos provenientes dos planos econômicos implantados e variações financeiras a que o mercado está sujeito. Frequentemente, as pressas são editadas leis para amenizar os impactos negativos.

Portanto, o ponto chave e mais controverso no que diz respeito ao aluguel é seu reajuste, que conforme o parágrafo único do artigo 17 da Lei do Inquilinato, tem seus critérios, ou seja, o indexador, previsto em legislação específica.

As partes podem, de comum acordo, estabelecer durante a vigência do contrato outro valor para o aluguel, se entenderem conveniente e oportuno; podendo também incluir ou alterar a cláusula referente ao preço no contrato de locação – artigo 18 da Lei 8.245/1991.

Caso as partes não cheguem a um montante comum, depois de decorridos 03 anos do início do negócio jurídico, a lei autoriza, em seu artigo 19, tanto o locador como locatário a irem a juízo pleitear a revisão contratual, a fim de adequar o valor do aluguel à realidade financeira nacional. Note-se que com este dispositivo, a lei expõe os fundamentos necessários para a ação revisional, a qual busca resguardar o valor econômico do imóvel, assim como o poder de compra do inquilino.

⁹³ AURICCHIO, Luiz. *Aluguel Imobiliário*. São Paulo: Pini, 1992, p. 11.

⁹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 372.

Ademais, é vedado ao locador exigir o pagamento do aluguel de forma antecipada, a não ser que se trate de locação para temporada ou locação que não esteja garantida por qualquer das modalidades – artigo 20 da Lei do Inquilinato.

Por fim, em seu artigo 21, a Lei preceitua que o valor do aluguel da sublocação não pode superar o valor da locação; assim como no caso de habitações coletivas multifamiliares⁹⁵, a soma dos aluguéis não pode exceder o dobro do valor do aluguel da locação.

5.6 BENFEITORIAS

A locação é contrato que se prolonga no tempo, assim, invariavelmente por inúmeros motivos, no decorrer deste prazo, o bem tomado em locação poderá necessitar de benfeitorias; ou ainda, o próprio inquilino a fim de satisfazer sua vontade ou visando ampliar a utilidade do bem, já que dispõe do uso e do gozo do imóvel, pode promover reformas, nem sempre necessárias.

A fim de abarcar essa situação, a Lei Locatícia aborda o tema em seus artigos 35 e 36. A importância da matéria reside na repercussão que as benfeitorias podem tomar no âmbito contratual, sendo injusto que uma das partes se beneficie ao custo da outra, sem que haja a contrapartida.

Sylvio Capanema de SOUZA esclarece que “benfeitorias são obras ou despesas que se fazem no imóvel locado, a fim de conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo. Não se confundem com acessões, entre as quais se incluem as construções e plantações”.⁹⁶

O Código Civil, estatuto subsidiário da Lei do Inquilinato, disciplina a matéria em seus artigos 96 e 97, subdividindo as benfeitorias em: voluptuárias, úteis e necessárias. Consta no diploma civil, artigo 96, o conceito de cada espécie: as primeiras são aquelas de “mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor”; as benfeitorias úteis “aumentam ou

⁹⁵ “Como habitação coletiva multifamiliar entende-se a destinada para as residências de várias famílias. Pode um proprietário alugar um prédio a mais de uma família, como ao locatário permite-se sublocar o prédio a muitas pessoas”. (RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 379)

⁹⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 140.

facilitam o uso do bem”, e as necessárias são aquelas que “têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.”⁹⁷

A Lei do Inquilinato preceitua que quando o locatário realizar no imóvel benfeitorias necessárias, mesmo sem autorização do locador, ou benfeitorias úteis, desde que permitido pelo outro contratante, tal ato gera ao inquilino o direito de indenização e de retenção do bem. Frise-se que isto é possível se não houver disposição contratual em sentido contrário.

O locatário poderá se valer do direito de retenção, caso não lhe seja restituído o valor despendido com a benfeitoria necessária, ou com a útil, desde que autorizada pelo locador. O mesmo autor supracitado afirma que este direito “consiste em poder o possuidor reter a coisa em seu poder, até ser embolsado nas despesas a que tem direito pelas benfeitorias necessárias e úteis”⁹⁸. Ou seja, caracteriza “um meio direto de defesa”.⁹⁹

Para evitar tal comportamento por parte do inquilino, muitas vezes o locador faz constar no contrato de locação cláusula de renúncia do locatário ao direito de retenção. Quanto à validade de tal cláusula, o entendimento jurisprudencial¹⁰⁰ tem se manifestado no sentido de que seria inválida quando se tratasse de benfeitoria necessária, e válida quando referente à benfeitoria útil.

No que diz respeito às benfeitorias voluptuárias, Carlos Alberto da Costa DIAS, denota que:

(...) a indenização depende da vontade do proprietário que as pagará se lhe convier. Se o proprietário não quiser pagar pelas benfeitorias voluptuárias o possuidor poderá retirá-las se isto não causar estrago do corpo da coisa a que aderem. Se o estrago da coisa é indenizado, apesar da omissão do Código, a doutrina entende que poderá levantar as benfeitorias.¹⁰¹

Estão presentes no artigo 36 da Lei do Inquilinato as disposições acerca desta questão, cabendo ao locador decidir a permanência e pertinência da benfeitoria a fim de

⁹⁷ Artigo 96, parágrafos 1º, 2º e 3º do Código Civil.

⁹⁸ DIAS, Carlos Alberto da Costa. *Retenção por Benfeitorias*. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 17, vol. 66, out-dez/1993. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1993, p. 46.

⁹⁹ RODRIGUES, Silvio. *Direito...* p. 227.

¹⁰⁰ Entendimento exposto no VI Encontro de Juizes do Tribunal de Alçada, conforme proclamado por Carlos Alberto da Costa Dias. (DIAS, Carlos Alberto da Costa. *Retenção por Benfeitorias*. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 17, vol. 66, out-dez/1993. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1993, p. 46.)

¹⁰¹ DIAS, Carlos Alberto da Costa. *Retenção ...* p. 46.

torná-la indenizável. Note-se que caso não pretenda pagar ao locatário o valor referente à benfeitoria, poderá o inquilino levantá-la, desde que não altere a substância da coisa.

5.7 GARANTIAS NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PRÉDIOS URBANOS

O locador celebra o contrato de locação com o objetivo de obter uma vantagem econômica de tal negócio jurídico, que se efetiva com o pagamento do aluguel por parte do inquilino. Porém, não existe a certeza do adimplemento da obrigação por parte do locatário, por isso que a lei admite a exigência de uma garantia, a fim de “tornar mais seguro, colocar fora de perigo, diminuir o grau de risco, aumentar a probabilidade de recebimento integral da prestação e a eficácia do direito”.¹⁰²

Esta segurança não constituiu elemento essencial do contrato, sendo viável a realização de locação independentemente da prestação de alguma garantia, apesar de serem raros os contratos sem garantia. É acessória e convencional, sendo que a Lei 8.245/91 faculta às partes a utilização de uma das garantias previstas em seu artigo 37.

Art. 37. No contrato de locação, pode o locador exigir do locatário as seguintes modalidades de garantia:

I - caução;

II - fiança;

III - seguro de fiança locatícia.

IV - cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento.

Parágrafo único. É vedada, sob pena de nulidade, mais de uma das modalidades de garantia num mesmo contrato de locação.

Verifica-se que a lei autoriza ao locador a exigência de somente uma das modalidades de garantia expressas nos incisos do artigo 37, quais sejam: caução, fiança, seguro fiança e cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento; sendo que esta última foi incluída em 2005 pela Lei nº 11.196.

Ressalte-se que tais espécies são *numerus clausus*, ou seja, ao locador é vedado buscar outros meios de assegurar o pagamento do preço.

O termo caução significa, genericamente, qualquer forma de garantia, e se dá através do oferecimento de um bem, móvel ou imóvel, dinheiro ou títulos e ações.

¹⁰² PACHECO, José da Silva. *Tratado...* p. 300.

Segundo RIZZARDO a caução pode ser: “convencional, judicial e a legal”.¹⁰³ Sendo que a primeira ocorre quando advém de um contrato, a segunda decorre de decisão judicial, e a terceira, também chamada de necessária, é resultado da imposição de alguma lei.

Uma outra classificação divide a caução em real ou pessoal. Esta se caracteriza por ser um compromisso da parte devedora ou de um terceiro, como a fiança, há a vinculação do comprometimento de uma pessoa no cumprimento do débito. O inciso I do artigo 37 ao mencionar à palavra caução refere-se à caução real, que consiste em direito real de garantia, ou seja, quando há um bem garantindo o crédito.

O artigo 38 da aludida Lei estabelece que a caução pode se dar por bens móveis e imóveis. No primeiro caso o direito real de garantia se consubstancia pelo penhor, e na segunda hipótese pela hipoteca.

Ainda, a caução pode se dar em dinheiro, por meio do depósito em poupança, sendo que o valor não pode ultrapassar o valor do aluguel de três meses; e em valores fiduciários, como títulos e ações, caso que em desaparecendo a garantia por motivo de falência, concordata ou liquidação, deverá o inquilino substituí-la em 30 (trinta) dias.¹⁰⁴

Segundo dados da Folha de São Paulo esta é “modalidade usada em 25% das locações”, sendo que “a baixa procura é explicada pela falta de dinheiro: poucos inquilinos têm o valor para o depósito. No final do contrato, o dinheiro depositado volta para o locatário.”¹⁰⁵

A fiança, por sua vez, é a forma mais utilizada de garantia em negócios envolvendo locações. Consiste em uma forma peculiar de contrato, disciplinado pelo Código Civil em seus artigos 818 a 839. Aqui uma pessoa assume a obrigação do devedor, caso este não a cumpra. Quando há um fiador, o credor tem, além do patrimônio do devedor como garantia, também os bens do fiador como segurança para ver sua dívida satisfeita. VENOSA ressalva que:

¹⁰³ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 419.

¹⁰⁴ Artigo 38 da Lei do Inquilinato:

“§ 2º A caução em dinheiro, que não poderá exceder o equivalente a três meses de aluguel, será depositada em caderneta de poupança, autorizada, pelo Poder Público e por ele regulamentada, revertendo em benefício do locatário todas as vantagens dela decorrentes por ocasião do levantamento da soma respectiva.

§ 3º A caução em títulos e ações deverá ser substituída, no prazo de trinta dias, em caso de concordata, falência ou liquidação das sociedades emissoras.”

¹⁰⁵ *Burocracia e custo alto inviabilizam o seguro-fiança. Disponível em* <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci0605200102.htm>>. Acesso em 30/08/2006.

No silêncio do contrato, a obrigação do fiador é subsidiária à obrigação do locatário, isto é, primeiramente responderão os bens do afiançado, embora geralmente as partes pactuem a solidariedade entre locatário e fiador, colocando ambos e suas obrigações em pé de igualdade.¹⁰⁶

Esta modalidade tem como características ser: bilateral, quanto ao número de partes; acessório, sempre está vinculado a outra relação jurídica; unilateral quanto às obrigações, surgem deveres somente ao fiador; exigência de outorga uxória, ou seja, a concordância do outro cônjuge; escrito e gratuito. Esta última característica significa que a fiança se dá por plena confiança, num ato de liberalidade. Por outro lado, atualmente é comum que se encontrem fianças remuneradas, como, por exemplo, quando um banco é fiador e recebe por tal serviço.

Considerando a grande importância dessa espécie de garantia, a Lei do Inquilinato, em seu artigo 40, detalha as hipóteses em que ao locador é admitido exigir novo fiador ou sua substituição, sendo que os dois últimos incisos foram incluídos em 2005 pela Lei nº 11.196.

Art. 40. O locador poderá exigir novo fiador ou a substituição da modalidade de garantia, nos seguintes casos:

- I - morte do fiador;
- II - ausência, interdição, falência ou insolvência do fiador, declaradas judicialmente;
- III - alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao locador;
- IV - exoneração do fiador;
- V - prorrogação da locação por prazo indeterminado, sendo a fiança ajustada por prazo certo;
- VI - desaparecimento dos bens móveis;
- VII - desapropriação ou alienação do imóvel.
- VIII - exoneração de garantia constituída por quotas de fundo de investimento;
- IX - liquidação ou encerramento do fundo de investimento de que trata o inciso IV do art. 37 desta Lei.

O seguro fiança tem como objetivo garantir o segurado dos prejuízos que possa vir a sofrer, decorrente do não pagamento do aluguel por parte do garantido. É uma é uma apólice feita pelo locatário em uma seguradora. Assim, caso deixe de pagar o aluguel, o locador tem assegurado o recebimento do valor do imóvel. Sendo que ao contrário do ocorria antes - a Resolução nº 14 de 27 de setembro de 1979, limitava a garantia somente para a falta de pagamento do aluguel, encargos legais previstos no contrato de locação, e custas judiciais e honorários advocatícios – a Lei 8.245/91 traz

¹⁰⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada*.... p. 170-171.

expressamente previsto que o seguro da locação inclui a totalidade das obrigações do locatário. Segundo Silvio RODRIGUES essa modalidade de garantia beneficia ambas as partes envolvidas no contrato - o locador, "por aumentar sua garantia, e igualmente o locatário, por livrá-lo do encargo, às vezes humilhante, de apresentar fiador".¹⁰⁷

A modalidade é utilizada somente em 5% (cinco por cento) das locações, segundo dados da Folha de São Paulo. Aimoré Freitas, do Secovi-SP explica que "O seguro-fiança não funciona no Brasil porque, além dos juros e dos aluguéis serem caros, a Justiça leva oito meses para despejar um inquilino. Para evitar prejuízos com essa demora, as seguradoras elevam seus preços".¹⁰⁸

A última hipótese de garantia foi recém inserida no âmbito das locações, e consiste na cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Nesta situação o locador terá seu direito garantido pela quota de fundo de investido que a ele será cedida pelo garantido, ou seja, pelo inquilino. É o valor que esta quota representa que assegurará o locador de prejuízos advindos do não pagamento do aluguel.

O artigo 39 da lei 8.245/91 sublinha que as garantias se estendem até a devolução do imóvel, salvo disposição contratual em contrário.

Por fim, note-se que as garantias autorizadas por lei não constituem segurança absoluta ao locador, seu papel fica restrito a diminuição da possibilidade do não pagamento, sendo impossível a eliminação total do risco. Além disso, para escolha da modalidade em aplicação deve se ter em vista o caso concreto, optando sempre pela forma de garantia mais vantajosa e que venha a trazer maiores resultados.

5.8 TRANSFERÊNCIA

A Lei do Inquilinato preceitua que a morte de um dos contraentes não é suficiente para extinguir a locação, neste passo, a lei admite a transmissão do imóvel decorrente da morte do locador ou do locatário.

No primeiro caso, conforme do artigo 10 da referida lei, verifica-se a característica da impessoalidade desta espécie de contrato, eis que as vantagens advindas da locação

¹⁰⁷ RODRIGUES, Silvio. *Direito...* p. 237.

¹⁰⁸ *Burocracia e custo alto inviabilizam o seguro-fiança. Disponível em* <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci0605200102.htm>>. Acesso em 30/08/2006.

são transmitidas aos herdeiros do locador. Por herdeiros entendem-se os tanto os necessários, legítimos e testamentários. Nesta situação, os sucessores sub-rogam-se nos direitos e nos deveres do locador.

Quando o locatário é quem falece, a transmissão encontra-se disciplinada no artigo 11 da Lei do Inquilinato. Dessa forma, se o imóvel locado tinha fins residências sub-rogam-se o cônjuge, companheiro, herdeiros e dependentes econômicos que residiam no imóvel; se o fim do imóvel era diverso do residencial, a sucessão passa ao espólio e se for caso, ao sucessor no negócio.

A importância da transmissão decorrente de imóvel locado utilizado pela família como residência, é ressaltada por Sylvio Capanema de SOUZA:

Seria iníquo que a família do locatário morto ficasse sujeita ao desalijo, quando mais precisa de proteção, e ainda não refeita do trauma provocado pela sua perda. Na locação residencial, a sub-rogação decorre, inclusive, do seu caráter *intuitu familiae*.¹⁰⁹

Em outro vértice, há a possibilidade de transferência do contrato de locação pela cessão, sublocação e empréstimo total ou parcial do imóvel objeto do negócio jurídico. Estas são modalidades derivadas de atos *inter vivos*. O locatário, nestas hipóteses, pretende propositadamente transferir a outra pessoa as faculdades, direitos e deveres advindos de sua posição contratual.

Tal possibilidade encontra-se disposta no artigo 13 da mencionada lei:

Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.

Note-se que a lei impõe ao locatário um comportamento negativo, qual seja, o de não proceder à locação quando não houver o consentimento prévio e escrito do locador. Restando claro, segundo PINTO, em seu parágrafo 1º, que “nenhuma presunção pode provar o consentimento, menos ainda a demora do locador em manifestar rebeldia”.¹¹⁰ Entretanto, há quem¹¹¹ entenda que o consentimento tácito vale para outras situações,

¹⁰⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 61.

¹¹⁰ PINTO, José Guy de Carvalho. *Locação e Ações Locativas*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 202.

¹¹¹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 73.

que não a demora em manifestar a oposição, como quando por exemplo, o locador outorga poderes ao sublocatário para atuar em seu nome em algum ato do condomínio.

Frise-se que o legislador expressou contradição ao elaborar o § 2º do artigo 13, pois, no caput estipula que o consentimento deve ser prévio e por escrito, e no parágrafo segundo declara que o locatário pode efetuar a transferência sem o consentimento do locador, sendo que, este, notificado terá o prazo de 30 dias para discordar de tal ato.

A maioria da doutrina entende ser necessário o consentimento prévio e por escrito do locador para realizar qualquer das espécies de transferência. Porém, há muitas críticas à exigência do consentimento prévio e por escrito, tendo em vista a própria contradição da lei.

5.8.1 Cessão

O contrato de locação existe com o objetivo de proporcionar aos contratantes determinadas vantagens, neste sentido, possui um determinado valor. A cessão da locação significa a alienação, a substituição total da posição contratual do locatário, na qual são transmitidos os direitos e os deveres do locatário, ora cedente, ao cessionário.

Maria Helena DINIZ observa que “o locatário desliga-se da condição de locatário primitivo, vinculando o cessionário ao locador”.¹¹²

Um terceiro ingressa como parte no contrato-base (contrato de locação), assumindo os direitos e obrigações do cedente. Caso as partes resolvam extinguir o contrato vigente e constituir um outro, não se trata de cessão, mas sim de um novo negócio jurídico.

VENOSA define a cessão como sendo de trato “trilateral”¹¹³, ou seja, há o concurso de três vontades, do cedente (locatário), do cedido (locador) e do cessionário (terceiro).

Para que esta espécie de transferência possa se consumir é indispensável o consentimento do locador, eis que ao firmar o contrato-base tinha conhecimento da

¹¹² DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 43.

¹¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada....*p. 87.

situação econômica e patrimonial do inquilino, não podendo agora arriscar-se a ter como locatário pessoa incapaz de arcar com as obrigações estabelecidas no contrato-base.

O cessionário aqui, ao contrário da cessão civil, não responde somente pelos créditos ou débitos referente ao negócio jurídico base, mas por um grupo de obrigações, direitos, faculdades e pretensões advindas do contrato.

O cedente geralmente exonera-se de todas as responsabilidades com a cessão, no entanto, a lei não proíbe que se estipule que o locatário fique solidária e subsidiariamente responsável pelas conseqüências decorrentes do contrato.

5.8.2 Sublocação

A Lei do Inquilinato, devido a grande relevância desta forma de transferência, trata da matéria em uma seção autônoma, que abrange os artigos 14, 15 e 16.

Sobre a terminologia e o conceito de sublocação, Francisco Carlos Rocha de BARROS esclarece que “*sub* é prefixo que indica posição de inferioridade. Sublocação, assim, é locação inferior, que deriva de outra. É ajuste locatício mediante o qual o locatário cede a terceiro, no todo ou em parte, o imóvel a ele alugado”¹¹⁴.

Assim, o locatário transfere ao sublocatário o uso e fruição do bem, sendo que a sublocação tem como limite o contrato originário realizado entre o locador e o locatário. Este, chamado agora de sublocador, celebra um contrato derivado com o um terceiro, o sublocatário. Não podem as partes desse contrato derivado pactuarem obrigações e direitos que se contraponham ou que excedam os estabelecidos no contrato-base.

O objeto do contrato de sublocação é no máximo o mesmo do contrato de locação, o imóvel locado, podendo ser parte deste.

Note-se que a relação jurídica original não sofre qualquer alteração, diferentemente do que ocorre na cessão, que o cessionário substitui o locatário no pólo contratual. Na sublocação há a transferência do uso e do gozo do imóvel, porém o locatário “continua responsável perante o locador pela conservação do imóvel e

¹¹⁴ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à Lei do Inquilinato*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p.76.

pagamento do aluguel”.¹¹⁵ Portanto, verifica-se que mesmo com a sublocação, a responsabilidade do locatário persiste.

Na presente situação, também é exigido por lei o consentimento prévio e por escrito do locador, a fim de tornar a sublocação legítima. Silva PACHECO denota que a sublocação, segundo a Lei 8.245/91, pode ser: “consentida, presumida e clandestina, às ocultas, escondida.”¹¹⁶ A primeira é aquela na qual o locador concorda previamente e por escrito com a sublocação, ou seja, atende a imposição legal; para que ocorra a segunda hipótese não basta a omissão ou demora do locador em prestar seu consentimento, consiste na situação prevista no §2º do artigo 13, ou seja, notificado¹¹⁷ o locador, este não se oponha no prazo de 30 (trinta) dias; já a última hipótese é aquela na qual o locatário subloca o bem, sem atentar para a exigência legal, ou sabendo da discordância do locador, insiste em efetuar a sublocação. Neste último caso, o locatário pratica infração contratual e legal, assumindo as responsabilidades de acordo com o artigo 9º, inciso II da Lei do Inquilinato.

Ainda, o Supremo Tribunal Federal exarou, através da Súmula 411, a possibilidade do locatário sublocar o imóvel, quando o locador já tiver autorizado a cessão. Dessa forma “se é possível fazer o mais, pode-se fazer o menos”.

O artigo 14 preceitua que à sublocação aplicam-se, no que couber, as disposições referente a locação. A sublocação é contrato acessório, derivado do contrato originário, neste sentido tal dispositivo reflete nada mais que o princípio de que o acessório segue o principal. Excetuando-se apenas aquelas situações em que haja incompatibilidade.

Nilton da Silva COMBRE sublinha que “o locatário, em relação ao sublocatário, assemelha-se ao locador; e o sublocatário, em relação ao sublocador é como o locatário”.¹¹⁸ Neste passo, se a sublocação é uma locação, mesmo que por meio de contrato derivado, evidente que se submeta ao mesmo regime jurídico. Os direitos e obrigações do locador e do locatário são os mesmos que os do sublocador e sublocatário.

¹¹⁵ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 428.

¹¹⁶ PACHECO, José da Silva. *Tratado...* p. 260.

¹¹⁷ A notificação formulada pelo locatário deve ser anterior à sublocação, para que então possa se presumir o consentimento.

¹¹⁸ COMBRE, Nilton da Silva. *Teoria e prática da locação de imóveis*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 356.

Conseqüentemente à sublocação aplicam-se as normas referentes à infração contratual e às ações de despejo por falta de pagamento.

O artigo 15 trata da extinção da sublocação, o dispositivo proclama que finda a locação, resolve-se também a sublocação, estando assegurado ao sublocatário o direito de indenização com relação ao sublocador. O sublocatário pra resguardar seu direito deve se valer de ação autônoma.

Art. 15. Rescindida ou finda a locação, qualquer que seja sua causa, resolvem - se as sublocações, assegurado o direito de indenização do sublocatário contra o sublocador

Apesar do legislador mencionar somente as palavras "finda e rescindida", tal artigo vale também para as demais hipóteses de dissolução do vínculo contratual, como inadimplemento do contrato, resilição e resolução, eis que consta expressamente no texto legal "qualquer que seja a sua causa".

A Lei anterior nº 6.649/79 discorria no parágrafo único do artigo que mencionava este tema, que o sublocatário teria o prazo de 90 (noventa) dias para deixar o imóvel. Entretanto a lei atual nada dispõe. Acertadamente, o artigo 59, §2º, impõe que na ação de despejo contra o locatário, o sublocatário seja notificado, a fim de que, em querendo, possa integrar o pólo passivo como assistente. VENOSA observa ainda que:

Quando há a notificação prévia do inquilino, nada impede, antes se aconselha, que também os subinquilinos sejam cientificados. Se o sublocatário, por qualquer razão, permanece no imóvel em período posterior à rescisão ou final da locação, do contrato-base, deve pagar uma indenização ao locador pelo prazo ocupado, ainda que essa indenização tenha por base o valor e se denomine impropriamente de aluguel, isso porque não há estipulação locatícia entre locador e sublocatário. Há direito à indenização sempre que houver culpa.¹¹⁹

O artigo 16 da Lei do Inquilinato tem como objetivo resguardar a ética do negócio jurídico, bem como evitar o enriquecimento ilícito do locatário que recebendo o valor do aluguel do sublocatário deixa de efetuar o pagamento ao locador.

Art. 16. O sublocatário responde subsidiariamente ao locador pela importância que dever ao sublocador, quando este for demandado e, ainda, pelos aluguéis que se vencerem durante a lide.

Verifica-se que a lei atribuiu ao sublocatário responsabilidade subsidiária, sendo que esta só surge se houver a inadimplência do locatário, ação de cobrança ou de despejo contra este, e a notificação do sublocatário.

¹¹⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada...* p. 96.

Ao tomar ciência da mora do locatário, o sublocatário deve efetuar o pagamento do aluguel diretamente ao locador, caso o faça ao locatário, se sujeita a repetir o pagamento. Ressalte-se o sublocatário deve pagar ao locador o valor que normalmente pagaria ao sublocador, e não o montante que por ventura, este tenha acordado com o locador.

Por fim, sublinhe-se que esta subsidiaridade imposta ao sublocatário, implica em uma garantia ao locador, que não terá sua vantagem econômica frustrada pelo inadimplemento do locatário.

5.8.3 Empréstimo

Ao mencionar a palavra empréstimo, o legislador quis se referir ao comodato, que é o empréstimo de bens infungíveis. O comodato consiste na cessão gratuita do uso e do gozo do imóvel, que pode ser total ou parcial. Contrapõe-se à sublocação devido à gratuidade.

Muitas vezes é difícil de visualizar o comodato, sendo necessária a análise do caso concreto, para “não confundir o empréstimo da coisa com sua utilização normal, dentro do espírito familiar da locação, por parentes e dependentes”¹²⁰.

Aqui também é exigido o consentimento do locador a fim de tornar legítimo o empréstimo, e vale para esta modalidade de transferência o mesmo que foi mencionado para sublocação, advertindo-se, entretanto, que por causa da gratuidade, dispositivos como o da subsidiariedade do artigo 16, e as hipóteses do artigo 30 e 51, §1º, não se aplicam ao comodato.

5.9 ASPECTOS PENAIIS NA LOCAÇÃO

Segundo o disposto na legislação locatícia, são passíveis de aplicação penas civis e criminais quando praticada contravenção penal ou crime de ação pública por uma das partes contratantes. A matéria é regulada pela Lei do Inquilinato nos artigos 43 e 44, sendo que as penas às quais as partes estão sujeitas são as seguintes: prisão simples de cinco dias a seis meses e/ou multa de três a doze meses do valor do aluguel, quando se

¹²⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. Obra citada, p. 91.

tratar de contravenção; detenção de três meses a um ano e/ou prestação de serviço comunitário, quando for praticado crime de ação pública. Ressalte-se que cabe ao operador do direito estabelecer qual será a forma de punição do infrator.

Quanto à diferença estabelecida entre crime e contravenção, VENOSA observa que “a distinção, (...), é de natureza quantitativa. Ontologicamente não se distinguem. (...) Punem-se com mais rigor as condutas estabelecidas como crime. As contravenções recebem punição mais branda (...).”¹²¹ Sendo que “toda circunstância excludora da voluntariedade elide a responsabilidade penal.”¹²²

O artigo 43 trata das contravenções, contendo em seus incisos as causas que culminam com a aplicação da pena, veja-se:

Art. 43. Constitui contravenção penal, punível com prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa de três a doze meses do valor do último aluguel atualizado, revertida em favor do locatário:

I - exigir, por motivo de locação ou sublocação, quantia ou valor além do aluguel e encargos permitidos;

II - exigir, por motivo de locação ou sublocação, mais de uma modalidade de garantia num mesmo contrato de locação;

III - cobrar antecipadamente o aluguel, salvo a hipótese do art. 42 e da locação para temporada.

Note-se que o artigo refere-se a situações praticadas pelo locador, que conforme procedimento fixado no Código de Processo Penal, autoriza que o juiz, ao tomar conhecimento da contravenção ou crime praticado pelo locador, encaminhe ao Ministério Público os documentos necessários, a fim de que seja oferecida a denúncia.

Não é punida a tentativa de contravenção, esta depende da voluntariedade e da concretização do ato por parte do locador ou sublocador.

Frise-se que estas hipóteses de sanção não admitem interpretação analógica, quanto menos são extensivas a outras situações que podem ocorrer na vigência do contrato; assim a pena só irá incidir quando o locador ou sublocador exigir quantia além do aluguel ou dos encargos à que estava obrigado.¹²³

É inviável e constitui ilícito penal a exigência de montante superior ao do aluguel e demais encargos, entretanto, deve-se atentar que a elevação do aluguel é permitida, desde que haja a concordância do inquilino.

¹²¹ VENOSA, Silvio de Salvo. Obra citada, p. 185.

¹²² PACHECO, José da Silva. *Tratado...* p. 375.

¹²³ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 157.

A exigência de mais de uma modalidade de garantia por si só constitui contravenção, já que não é possível a cumulação, duplicidade ou multiplicidade de garantias.¹²⁴

No que diz respeito à cobrança antecipada do aluguel, só caracterizará ilícito penal se não ocorrer nas circunstâncias permitidas por lei, quais sejam: não houver qualquer forma de garantia, não ter ocorrido a substituição de garantia extinta, e quando se tratar de locação para temporada.

O artigo 44 relaciona os crimes de ação pública, ou seja, de iniciativa do Ministério Público:

Art. 44. Constitui crime de ação pública, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá ser substituída pela prestação de serviços à comunidade:

I - recusar - se o locador ou sublocador, nas habitações coletivas multifamiliares, a fornecer recibo discriminado do aluguel e encargos;

II - deixar o retomante, dentro de cento e oitenta dias após a entrega do imóvel, no caso do inciso III do art. 47, de usá - lo para o fim declarado ou, usando - o , não o fizer pelo prazo mínimo de um ano;

III - não iniciar o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, nos casos do inciso IV do art. 9º, inciso IV do art. 47, inciso I do art. 52 e inciso II do art. 53, a demolição ou a reparação do imóvel, dentro de sessenta dias contados de sua entrega;

IV - executar o despejo com inobservância do disposto no § 2º do art. 65.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas neste artigo, poderá o prejudicado reclamar, em processo próprio, multa equivalente a um mínimo de doze e um máximo de vinte e quatro meses do valor do último aluguel atualizado ou do que esteja sendo cobrado do novo locatário, se realugado o imóvel.

Sobre a substituição da pena de detenção por prestação de serviços à comunidade, VENOSA reflete que “atende à moderna tendência de política criminal. Tem sentido educativo, mormente levando-se em conta a classe de indivíduos para a qual se dirige.”¹²⁵ Sendo que a disposição acerca dessa faculdade de substituição encontra-se no Código de Processo Penal, artigo 44.

O fornecimento do recibo por parte do locador é uma obrigação deste, presente no artigo 22, inciso VI, caso descumpra-a, caracteriza o ilícito penal, assim como a não utilização do imóvel para o fim a que o imóvel foi retomado, conforme artigo 47, inciso III.

Ademais, constituem também crimes a não realização das reparações presentes nos artigos à que se refere o inciso III do artigo 44, e a execução do despejo sem

¹²⁴ PACHECO, José da Silva. *Tratado...* p. 376.

¹²⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada ...* p. 190.

observar o prazo de trinta dias, quando do falecimento do cônjuge, ascendente, descendente ou irmão de qualquer pessoa que resida no imóvel.

O parágrafo único do artigo 44, ainda prevê a cominação de multa de 12 a 24 meses do valor do último aluguel. É uma sanção de caráter econômico e não constitui dupla sanção pelos danos decorrentes da atitude do locador. Sobre a questão Sylvio Capanema de SOUZA relata que:

Não há que se falar em *bis in idem*, já que as esferas de responsabilidade são distintas. A multa reverterá em benefício exclusivo do locatário, como compensação dos prejuízos por ele sofridos, em decorrência do comportamento do locador.¹²⁶

Por fim, verifica-se que as penas presentes na Lei do Inquilinato destinam-se ao locador, e tem como objetivo evitar que este imponha suas vontades ilimitadamente ao locatário, considerando sua posição de superioridade na relação contratual, eis que proprietário do bem tido como objeto do contrato.

5.10 PROCEDIMENTOS JUDICIAIS ENVOLVENDO LOCAÇÕES

A Lei 8.245/91 dispõe acerca dos procedimentos judiciais em seu artigo 58, prevendo quatro procedimentos típicos para a locação de imóveis urbanos, quais sejam: ação de despejo, ação de consignação em pagamento de aluguéis e encargos, ação revisional de aluguel e ação renovatória. Sendo que subsidiariamente aplica-se o Código de Processo Civil.

Nos incisos do artigo 58, a lei faz referencia ao direito processual: o trâmite dos processos não é interrompido durante as férias forenses, tendo em vista a urgência que requer a matéria em questão, assim como a citação, intimação e notificação podem se dar por correspondência, e no caso de pessoas jurídicas ou firma individual por telex ou fac-símile, não obstando a utilização das outras formas previstas no Código de Processo Civil.

O foro competente para processar e julgar as supracitadas ações é o do lugar da situação imóvel, salvo se o contrato de locação estipular local diverso. A Lei 9.099/95 autoriza em seu artigo 3º, inciso III, a solução dos litígios envolvendo somente as ações de despejo para uso próprio, por meio dos Juizados Especiais Cíveis; entretanto, se tal

¹²⁶ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 160.

pedido for cumulado com qualquer outro, como por exemplo, cobrança, o Juizado Especial deixa de ter competência para atuar no caso. Tal competência só vigora para ações de despejo para uso próprio. Sobre esta questão RIZZARDO adverte que “o despejo para uso próprio restringe-se para o uso unicamente do locador, e não para o uso de ascendente, descendente e de quem mais indicar o art. 47, inc. III, da Lei 8.245”.¹²⁷

À causa será atribuído o valor de 12 vezes a importância relativa ao aluguel, correspondendo a uma anuidade de pagamento do valor. Porém, caso o locatário ocupe o imóvel por motivo de trabalho, decorrente de vínculo empregatício, o valor da causa será, então, de 03 (três) salários mínimos vigentes à época da propositura da demanda.

Por fim, o último inciso do artigo 58 preceitua que os recursos interpostos não serão recebidos em seu duplo efeito, mas somente em seu efeito devolutivo, sem que haja a suspensão do processo; dessa forma os efeitos da sentença desde logo estão aptos a se concretizar, podendo inclusive ser executada provisoriamente. Maria Helena DINIZ observa que esta medida tem como finalidade “evitar procrastinações de decisões finais, oriundas da demora ou do julgamento do recurso pelo tribunal superior, frustrando, p. ex., a expectativa do locador de instalar-se no prédio locado”.¹²⁸

A primeira hipótese mencionada no artigo 58, qual seja, ação de despejo, tem como objetivo a retomada do imóvel por parte do locador, qualquer que seja a sua razão, e processa-se pelo rito ordinário, com ressalva de que se deve atentar para as modificações trazidas pela lei. Essa retomada do bem visa dissolver a locação, e não simplesmente reintegrar ao locador a posse direta do bem. O artigo 59 traz em seu § 1º situações *numerus clausus* em que há a possibilidade de liminar para desocupação em 15 (quinze) dias:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

I - o descumprimento do mútuo acordo (art. 9º, inciso I), celebrado por escrito e assinado pelas partes e por duas testemunhas, no qual tenha sido ajustado o prazo mínimo de seis meses para desocupação, contado da assinatura do instrumento;

II - o disposto no inciso II do art. 47, havendo prova escrita da rescisão do contrato de trabalho ou sendo ela demonstrada em audiência prévia;

¹²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos...* p. 406.

¹²⁸ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 240.

III - o término do prazo da locação para temporada, tendo sido proposta a ação de despejo em até trinta dias após o vencimento do contrato;

IV - a morte do locatário sem deixar sucessor legítimo na locação, de acordo com o referido no inciso I do art. 11, permanecendo no imóvel pessoas não autorizadas por lei;

V - a permanência do sublocatário no imóvel, extinta a locação, celebrada com o locatário.

2º Qualquer que seja o fundamento da ação dar - se - á ciência do pedido aos sublocatários, que poderão intervir no processo como assistentes.

Para que seja possível a concessão da liminar, a lei impõe como condição o oferecimento de caução, no montante equivalente a três meses de aluguel.

Apesar de estar revestida de carga declaratória, a sentença da ação de despejo também possui cunho executivo, é “relação processual unitária que reúne as instancias de conhecimento e execução fundidas em instancia única e complexa”.¹²⁹

As demais exigências e normas, acerca dessa forma de ação, encontram-se nos artigos 60 a 66, que disciplinam os fundamentos do despejo, o prazo – que geralmente será de 30 (dias), a execução e possibilidade de imissão na posse do imóvel; sendo que o aprofundamento que requer o tema não será feito no presente estudo.

A ação de consignação em pagamento de aluguéis e acessórios tem por finalidade o adimplemento da obrigação, que se consubstancia no aluguel. A lei estabelece que no silêncio do contrato a obrigação é quesível, entretanto, na maioria dos contratos hoje vigentes, estipulou-se a portabilidade do dever, restando ao locatário a obrigação de fazer o pagamento ao credor. Ao inquilino cabe pagar o valor, entretanto o credor deve estar disposto a receber a quantia referente ao imóvel locado. Muitas vezes este se encontra em lugar incerto ou de difícil acesso, ou simplesmente recusa-se a receber o dinheiro, restando ao devedor este instrumento judicial a fim de evitar a mora e exonerar-se da obrigação.

A palavra acessórios não abrange somente os encargos da locação, como os impostos, inclui todas as obrigações de cunho pecuniário que envolvem esta modalidade de contrato. Além disso, o autor pode estar disposto a restituir ao locador, por exemplo a chave do imóvel, ou os móveis que guarneciam a residência, o que também está inserido no conceito da palavra “acessórios” que o legislador fez menção. Neste passo, nota-se que o significado da palavra é bastante amplo.

¹²⁹ RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Locação: questões processuais*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 143.

Os requisitos e a forma como se procederá a ação estão disciplinados no artigo 67 da Lei do Inquilinato. O autor deve efetuar o depósito em 24 horas, a contar da data de intimação do despacho que determinou a citação do réu, caso não o faça, o processo pode ser extinto sem julgamento de mérito.

A ação visa o adimplemento do dever ou do débito, e engloba o pagamento de todas as parcelas vencidas e vincendas no decorrer da demanda até a data da sentença.

A terceira hipótese de procedimento judicial à que a Lei do Inquilinato faz referência é a ação revisional, que não consiste em uma simples atualização do valor do aluguel, como relata José Guy de Carvalho PINTO, “ação revisional nunca se enclausurou numa trivial atualização, destinada a equilibrar o locativo com a desvalorização da moeda, que continuamente o retrai de seu poder de compra”.¹³⁰

Assim, esta modalidade de ação busca restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, já que a locação é contrato que se prolonga no tempo. Busca resgatar o valor de mercado do contrato, tendo em vista as valorizações e depreciações que se deram no período de vigência do negócio jurídico. Eduardo de Assis Brasil ROCHA conclui que:

O desequilíbrio econômico-financeiro do contrato nada mais é do que a consagração da “Teoria da Imprevisão”, segundo a qual, é possível a revisão dos contratos em geral, sempre que, em razão de acontecimentos desvinculados da vontade das partes, a prestação ou a contraprestação se tornem muito difíceis ou excessivamente onerosas para um ou para ambos os contratantes.¹³¹

Tal ação é disciplinada pela Lei do Inquilinato nos artigos 68 a 70, sendo que no primeiro constam os incisos que dispõe acerca do procedimento adotado na ação revisional.

Não havendo acordo entre as partes, a lei estipula que pode uma delas recorrer ao judiciário, depois de decorridos três anos da entrada em vigor do contrato, a fim de pleitear a revisão contratual, ajustando o preço do aluguel ao seu real valor de mercado.

A ação revisional se processa pelo rito sumaríssimo, que está regulamentado no Código de Processo Civil, artigo 275, inciso II, ao artigo 281; sendo que esta determinação legal tem como o objetivo dar maior celeridade ao processo. Entretanto,

¹³⁰ PINTO, José Guy de Carvalho. *Locação...* p. 685.

¹³¹ ROCHA, Eduardo de Assis Brasil. *Ação Revisional de Aluguel, “Desequilíbrio do Contrato” e “Preço de Mercado”*. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 19, vol. 72, abr-jun/1995. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1995, p. 33.

pode acontecer de uma demanda revisional se estender no tempo por prazo superior a 3 anos, fato este que autoriza a parte a ajuizar outra ação revisional, mesmo com a outra ainda em curso. Sylvio Capanema de SOUZA observa que:

Embora não seja uma hipótese provável, poderemos ter várias ações revisionais em curso, concomitantemente, entre as mesmas partes, não guardando elas qualquer conexão, nem havendo dependência, pelo que poderão tramitar em juízos diferentes.¹³²

O prazo para essa ação revisional sucessiva é de três anos, e se conta da data de citação do réu no processo anterior.

Recebida a inicial, o juiz determinará a citação do réu, designará a audiência de instrução, conciliação e julgamento, e caso entenda pertinente, tendo em vista as informações fornecidas na inicial, será fixado um valor provisório para o aluguel, o qual passará a vigorar a partir da data da citação do réu. O inciso III do artigo 68, relata que o aluguel provisório pode ser revisto até a data da audiência, caso o réu forneça os elementos necessários para tanto.

Caso as partes não cheguem à um denominador comum durante a audiência, terá cabimento a prova pericial, a fim de se averiguar o valor justo do aluguel. Frise-se que o juiz não fica restrito ao valor sugerido no laudo, porém, por não possuir conhecimentos técnicos sobre o assunto, geralmente o magistrado acolhe a opinião do perito.

Da sentença cabem os recursos autorizados pelo Código de Processo Civil.

O novo valor fixado retroage à data de citação do réu, e as diferenças entre o aluguel provisório e o agora definitivo poderão ser cobradas, em execução nos próprios autos, após transitada em julgado a sentença que estabeleceu o novo aluguel, conforme o artigo 69.

Ao apresentar a contestação pode o requerido concordar com o pedido inicial e ao mesmo tempo pedir concessão de prazo para desocupar o imóvel, situação em que o juiz mandará expedir o mandado de despejo, e homologará o acordo, nos termos do artigo 70.

Por fim, a lei faz referência à ação renovatória, que terá lugar quando as partes não tiverem convencionado em contrato a renovação da locação, e tem como fim assegurar a permanência do locatário no imóvel. Essa ação teve origem por motivos comerciais, já que para o comerciante é difícil retirar-se de determinado local, tendo em vista a clientela

¹³² SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 285.

e o nome do negócio na região. Washington de Barros MONTEIRO assevera que “a ação renovatória só é necessária se houver desacordo entre as partes para a renovação amigável”.¹³³

Sua regulamentação está nos artigos 71, o qual traz em seus incisos os aspectos e exigências processuais da ação, ao artigo 75 da Lei do Inquilinato.

A ação segue o rito ordinário, e pode ser proposta pelo locatário ou pelo sublocatário, assim como pelos seus sucessores e cessionários. O prazo para a propositura desta ação é decadencial, e conforme denota Carlos Roberto GONÇALVES “deve esta ser proposta no interregno de um ano até seis meses anteriores ao final do contrato. Será intempestiva se ajuizada antes ou depois desse prazo que, por ser decadencial, não se suspende nem se interrompe”.¹³⁴

Para a propositura desta ação, proclama o artigo 71, inciso I, que é necessário que estejam presentes os requisitos constantes nos incisos do artigo 51, quais sejam, “o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; e o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”.

Portanto, é expressamente exigido ao locatário que apresente “prova da exploração trienal do mesmo ramo da atividade com a inicial da ação.”¹³⁵

Citado, o locador pode apresentar contestação, sendo que sua defesa e oposição à presença do inquilino no imóvel só podem se dar pelas hipóteses, *numerus clausus*, previstas no artigo 72:

Art. 72. A contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, ao seguinte:

I - não preencher o autor os requisitos estabelecidos nesta lei;

II - não atender, a proposta do locatário, o valor locativo real do imóvel na época da renovação, excluída a valorização trazida por aquele ao ponto ou lugar;

III - ter proposta de terceiro para a locação, em condições melhores;

IV - não estar obrigado a renovar a locação (incisos I e II do art. 52).

1º No caso do inciso II, o locador deverá apresentar, em contraproposta, as condições de locação que repare compatíveis com o valor locativo real e atual do imóvel.

2º No caso do inciso III, o locador deverá juntar prova documental da proposta do terceiro, subscrita por este e por duas testemunhas, com clara indicação do ramo a ser explorado,

¹³³ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso...* p. 181.

¹³⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais*. Volume III. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 307.

¹³⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. Obra citada. p. 307.

que não poderá ser o mesmo do locatário. Nessa hipótese, o locatário poderá, em réplica, aceitar tais condições para obter a renovação pretendida.

3º No caso do inciso I do art. 52, a contestação deverá trazer prova da determinação do Poder Público ou relatório pormenorizado das obras a serem realizadas e da estimativa de valorização que sofrerá o imóvel, assinado por engenheiro devidamente habilitado.

4º Na contestação, o locador, ou sublocador, poderá pedir, ainda, a fixação de aluguel provisório, para vigorar a partir do primeiro mês do prazo do contrato a ser renovado, não excedente a oitenta por cento do pedido, desde que apresentados elementos hábeis para aferição do justo valor do aluguel.

5º Se pedido pelo locador, ou sublocador, a sentença poderá estabelecer periodicidade de reajustamento do aluguel diversa daquela prevista no contrato renovando, bem como adotar outro indexador para reajustamento do aluguel.

Na ação renovatória não se admite a reconvenção, já que a própria contestação pode abarcar o pedido reconvenicional do réu, que pode ser tanto da recusa como de retomada do imóvel. É também na contestação que réu “invocará todas as exceções cabíveis para afastar a demanda judiciária, sem discutir o princípio jurídico sobre o qual ela se funda”.¹³⁶

O artigo 73 autoriza a cobrança da diferença dos alugueis vencidos, nos mesmos autos de ação renovatória, e assim como na ação revisional, só terá lugar depois de transitada em julgado a sentença.

Ainda, caso o pedido de renovação seja negado por sentença, o juiz irá estabelecer um período para desocupação do imóvel por parte do locatário, que deve ser de até seis meses do trânsito em julgado da sentença, isso caso o pedido tenha sido formulado em sede de contestação, conforme o artigo 74.

O artigo 75 trata da impossibilidade de renovação tendo em vista melhor proposta formulada por terceiro. Neste caso, o locatário deve ser indenizado, e a responsabilidade é solidária do locador e do proponente.

Cabe ainda ressaltar, que há possibilidade da propositura de ação negatória por parte do locador, quando este não quiser renovar o contrato, antecipando-se ao pedido de renovação.

Assim, nota-se que a Lei do Inquilinato menciona algumas formas de ação peculiares a esta modalidade de contrato, entretanto nada obsta a utilização de qualquer outro meio judicial que seja autorizado pelo Código de Processo Civil, já que o estatuto é instrumento subsidiário.

¹³⁶ DINIZ, Maria Helena. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada...* p. 306.

5.11 FORMAS DE EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

A extinção do contrato de locação significa o fim do vínculo existente entre o locador e o locatário, ou seja, a extinção dos direitos e obrigações recíprocas. Entretanto, Nilton da Silva COMBRE adverte que “pode acontecer, (...), que uma relação obrigacional se extinga, a ela sobrevivendo créditos”, como por exemplo quando morre o locador, sobrevivendo direito a seus herdeiros de receber o valores pertinentes ao aluguel; e “pode acontecer que se extingam algumas obrigações, subsistindo o contrato, como no caso da inexecução culposa”.¹³⁷ Portanto, embora muitas vezes sejam etapas coincidentes, nem sempre a extinção da obrigação acarreta o fim do contrato, assim como, muitas vezes a extinção do contrato de locação, pode gerar obrigação para uma das partes.

A extinção da locação pode se dar de várias maneiras, por iniciativas e motivos diversos. Como já exposto, o contrato de locação não é perpétuo e por mais que se prolongue no tempo, independente da forma, irá se encerrar.

Francisco Carlos Rocha de BARROS menciona que o contrato de locação pode cessar de quatro maneiras: “pelo distrato, pela resolução, pela resilição ou pela denúncia”.¹³⁸ O distrato é o consenso das partes em por um ponto final ao negócio jurídico; a resolução ocorre quando a parte deixa de cumprir determinado dever antes da entrega do imóvel; a resilição se dá quando há prática de infração legal ou contratual; e, por fim, a denúncia não implica em nenhum ato faltoso por qualquer das partes. O referido autor observa que “denúncia é o direito conferido ao locador ou ao locatário para, em determinadas situações poder pôr fim à locação, ainda que a outra parte não tenha cometido qualquer infração”.¹³⁹

A lei traz expressas as hipóteses em que autoriza a denúncia, que, geralmente, só é permitida depois de vencido o contrato, salvo as situações do artigo 4º, 7º e 8º da Lei 8.245/91. Há casos em que é permitida a denúncia vazia, ou seja, simplesmente a comunicação de retirada do imóvel ou de retomada deste, sem que se mencione qualquer motivo para o ato, e há outros momentos em que a lei exige a denúncia cheia, na qual a parte deve expor os motivos fáticos, os fundamentos que dão razão à denúncia.

¹³⁷ COMBRE, Nilton da Silva. *Teoria ...* p. 356.

¹³⁸ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários ...* p. 57.

¹³⁹ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Obra citada.* p. 57-58.

O artigo 4º refere-se à denúncia vazia por iniciativa do inquilino, no caso de contrato por tempo determinado, e o artigo 6º quando o contrato for por prazo indeterminado. Aqui, novamente a lei privilegia o locatário autorizando a este a devolução do imóvel, sem exposição de suas razões, no decorrer do contrato ainda em vigência. Outras hipóteses de denúncia vazia estão previstas nos “artigos 7º, 8º, 46 §2º, 47 V, 50,57 e 78”.¹⁴⁰

A denúncia cheia está explícita, com exceção do inciso V, nos incisos do artigo 47, que menciona situações *numerus clausus* em que é autorizada a extinção do contrato escrito ou verbal, com prazo inferior a trinta meses, e que decorrido o prazo mecanicamente torna-se por prazo indeterminado,:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

V - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V – se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

Na realidade, a exigência da locação estar vigorando por prazo indeterminado é plausível apenas para os incisos III, IV e V, tendo em vista o próprio conteúdo das demais disposições.

O artigo 9º da Lei do Inquilinato traz em seus incisos quatro hipóteses para o desfazimento da locação: mútuo acordo, prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento de aluguel e demais encargos, e realização de reparações urgentes.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti - las.

¹⁴⁰ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. Obra citada, p. 58.

A primeira situação, que também pode ser chamada de “resilição bilateral”¹⁴¹, é aquela que se caracteriza pela ocorrência do distrato, ou seja, “bastando que o locatário, de comum acordo com o locador, lhe restitua o bem locado, antes de escoar o prazo de duração do contrato”.¹⁴² Nesta hipótese, as partes amigavelmente resolvem por fim ao negócio jurídico em vigência. O distrato propriamente dito se dá por escrito, entretanto as partes podem concordar em desfazer o negócio jurídico de forma oral, formalizando posteriormente a extinção do negócio jurídico. Normalmente é fixado um prazo para desocupação do imóvel pelo locatário, sendo que caso o distrato atenda aos requisitos presentes no §1º do artigo 59, como já visto ao tratar da ação de despejo, há a possibilidade de concessão de liminar para despejo, com prazo para desocupação de 15 (quinze) dias.

Outra possibilidade de dissolução do vínculo contratual é o cometimento de infração legal ou contratual, sendo que aquela abrange a inobservância de qualquer lei que gere efeitos sobre o negócio imobiliário, não somente descumprimento de regra presente no Código Civil, mas também das leis especiais que tratam das locações. Sobre as infrações contratuais Nilton da Silva COMBRE revela que “as obrigações contratuais infringíveis são as que resultam não só de cláusulas expressas, como também de cláusulas implícitas do contrato”.¹⁴³

Ainda, o mesmo autor traz em sua obra uma lista das infrações mais comumente praticadas pelas partes, inquilino: impontualidade, transferência do imóvel sem o consentimento do locador, oposição de reparos urgentes, abandono e mau uso do imóvel e alteração da destinação do bem; locador: perturbação do uso do imóvel, cobrança antecipada ou indevida do pagamento de alugueis, recusa em fornecer recibo do pagamento do aluguel e não execução das reparações que o prédio necessita.¹⁴⁴ Dentre estas infrações, estão incluídas as demais hipóteses previstas no artigo 9º, já que não deixam de ser infrações.

A possibilidade de extinção do contrato pelo não pagamento dos encargos e do aluguel é resultado imediato da própria natureza desta modalidade contratual, que exige

¹⁴¹ OLIVEIRA NETO, Arthur Narciso de. *Locação Residencial: Aspectos materiais da dissolução do contrato*. Rio de Janeiro: Renovar, 1996, p. 160.

¹⁴² DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 273.

¹⁴³ COMBRE, Nilton da Silva. *Teoria ...* p. 325.

¹⁴⁴ COMBRE, Nilton da Silva. Obra citada, p. 326.

uma retribuição por parte do inquilino. O locador, deixando de receber o pagamento que lhe é de direito, pode intentar a ação de despejo, e assim pôr fim a relação locatícia.

Quanto ao último inciso do artigo 9º, que faz menção à necessidade de reparos urgentes, observa Sylvio Capanema de SOUZA que este dispositivo “decorre de fato do príncipe”¹⁴⁵, eis que a Administração Pública, entendendo conveniente e oportuno, de acordo com o interesse público, ordenará que o locador promova as obras necessárias no imóvel, caso o inquilino se recuse a sair do imóvel, quando impossível sua permanência para realização dos reparos, ou quando o locatário deixar de consentir a obra quando permitida sua permanência no prédio, pode o locador propor a competente ação de despejo, extinguindo assim o vínculo contratual.

Além das hipóteses mencionadas, traz o artigo 47 outras três situações que colocam ponto final ao contrato de locação: caso o contrato de trabalho se dissolva e motivo da locação pelo inquilino estiver diretamente ligado ao seu emprego (inciso II); quando o imóvel é pedido pra uso próprio, de cônjuge ou companheiro, bem como para uso residencial de seus ascendentes e descendentes, desde que não disponham de imóvel próprio pra residir (inciso III); e caso seja feito pedido de demolição, edificação licenciada ou para a realização de obras autorizadas pelo Poder Público, que gerem aumento da área construída, em, no mínimo, vinte por cento, sendo que se o imóvel tiver como fim a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento (inciso IV).

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

V - se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado nas mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

¹⁴⁵ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 57.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Note-se que o inciso III faz referencia à duas formas de uso: o uso próprio e o uso residencial, estando a retomada autorizada para a primeira situação quando se tratar da própria pessoa, de seu cônjuge ou companheiro, e para a segunda situação, quando for ascendente e descendente. Porém, deve-se atentar para observação feita por VENOSA:

Ao especificar retomada para o ascendente ou descendente, entende a jurisprudência que a lei engloba também os afins, permitindo que os sogros do locador sejam beneficiados (JTACSP 106/403, 106/411). Nessa linha de raciocínio, há que se permitir ao espólio a retomada para herdeiro que é condômino da massa hereditária (RT 613/153).¹⁴⁶

Ademais, no que tange ao inciso III o § 1º do artigo 47 expõe que “é exigida demonstração judicial da necessidade da retomada, presumindo-se ser sincero o pedido para hipóteses por ele não abrangidas”.¹⁴⁷

O parágrafo 2º trata de outra exigência legal que envolve além do inciso III, também o inciso IV, qual seja, a comprovação de que o retomante é proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário do imóvel.

Ainda, existem outras formas de extinção da locação, como quando há, expressa no contrato, cláusula resolutória, assim se uma das partes praticar determinado ato, o contrato é extinto, por exemplo, no caso de locação para empregado, é possível se estipular que com o fim do contrato de trabalho, o vínculo locatício automaticamente cessa.

O simples vencimento do prazo contratual, também, é suficiente para extinguir os direitos e deveres entre as partes, conforme o artigo 46 da Lei 8.245/91. Independentemente de notificação ou aviso, em situações em que a lei não determina a prorrogação, decorrido o prazo estabelecido, o contrato é extinto.

Existem hipóteses que por sua natureza impõe o fim do contrato. Caso ocorra a perda total do imóvel, como por exemplo com um incêndio, ou perda parcial do bem, que modifiquem os termos que anteriormente determinou a vontade das partes em contratar. Nestas situações, verifica-se que o objeto do contrato não mais existe, ou se persiste, não

¹⁴⁶ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil...* p. 151.

¹⁴⁷ BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários....* p. 244.

mais nas condições antes pactuadas. Aqui, será verificada a culpa dos contraentes, ficando sujeito a indenizar o outro por perdas e danos.

Outro fato superveniente, que pode acarretar a extinção do vínculo contratual, é a morte do locatário, sendo que o dispositivo que trata do tema é o artigo 11 da Lei do Inquilinato. A extinção dependerá da existência ou não de sucessores, como relata Arthur Narciso de Oliveira NETO, “em não havendo sucessor do locatário que possa se sub-rogar na locação resta dissolvido o pacto locatício de natureza residencial”.¹⁴⁸ Sobre esta questão, Sylvio Capanema de SOUZA traz em sua obra a seguinte posição:

Ao contrário do que muitos imaginam, a sub-rogação não é automática e obrigatória. Se não convier ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, ou aos herdeiros necessários, ou às demais pessoas referidas na lei, manter o vínculo, nele sub-rogando-se, poderão desocupar o imóvel, devolvendo-o ao locador, independentemente de multa, já que se trata de hipótese de resolução.

Pode ser, por exemplo, que nenhuma das pessoas susceptíveis de suceder a locação, disponha de recursos para mantê-la, sendo-lhe preferível a devolução do imóvel, para não se onerar acima de suas forças. Seria absurdo impor a locação a quem não foi parte do contrato.¹⁴⁹

Portanto, a sub-rogação não é uma questão fácil, deve ser analisado o caso concreto, a fim de se estipular se a morte do inquilino extingue ou não o vínculo locatício.

Existem, também, outras formas de extinção: desapropriação do imóvel, com imissão na posse (art. 5º, §único); extinção do usufruto ou fideicomisso, quando o contrato locatício for ajustado por usufrutuário ou fiduciário (art. 7º); e falência ou concordata de uma das partes, quando assim estabelecerem em contrato.¹⁵⁰

Por fim, resta fazer referência à questão da nulidade, prevista em seção própria, no artigo 45 da Lei Locatícia. Conforme o disposto no artigo 166 do Código Civil, o negócio será nulo, quando ocorrer um dos motivos expressos nos incisos I a VI, quais sejam: agente incapaz, ilicitude e impossibilidade do objeto, ausência da forma exigida por lei; e, nos termos do inciso VII, quando “a lei taxativamente o declarar nulo”, que é o caso da nulidade prevista na Lei do Inquilinato.

Art. 45. São nulas de pleno direito as cláusulas do contrato de locação que visem a elidir os objetivos da presente lei, notadamente as que proíbam a prorrogação prevista no art. 47, ou que afastem o direito à renovação, na hipótese do art. 51, ou que imponham obrigações pecuniárias para tanto.

¹⁴⁸ OLIVEIRA NETO, Arthur Narciso de. *Locação ...* p. 101.

¹⁴⁹ SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova...* p. 64.

¹⁵⁰ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro...* p. 274.

Ao contrário das demais razões expostas neste ponto do trabalho, o artigo em questão “impõe a nulidade apenas de cláusulas dos contratos e não de todo o negócio jurídico. Trata-se de uma *nulidade parcial*, porque evidentemente o legislador não pretende a nulidade da locação, (...)”.¹⁵¹ Portanto, ocorrendo uma das hipóteses previstas, o contrato não é extinto.

José Carlos de Moraes SALLES resume que “nulas são as cláusulas (e não propriamente o contrato) que visem a elidir os objetivos da Lei 8.245/91”¹⁵², dentre os quais está o incentivo a manutenção da locação, e a busca pelo tratamento contratual justo, tendo em vista a desigualdade existente entre os contraentes.

Neste passo, verifica-se que as possibilidades que acarretam o fim da relação contratual e as formas com que pode se proceder a extinção do contrato são inúmeras, sendo indispensável a análise minuciosa do caso concreto, a fim de averiguar as possíveis conseqüências decorrentes do fim da locação, evitando prejuízos desproporcionais a uma das partes.

6 LOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E O NOVO CÓDIGO CIVIL

Em que pese a entrada em vigor do Novo Código Civil em 2002, a Legislação Locatícia não sofreu significativa alteração, eis que o artigo 2.036 da nova lei é incisivo ao proclamar que “a locação de prédio urbano, que esteja sujeita à lei especial, por esta continua a ser regida”.

Dessa forma, excetuando-se aqueles imóveis aos quais a Lei do Inquilinato não é aplicada - conforme restrição do artigo 1º¹⁵³, que são regidos pelo Código Civil, e portanto, sofreram alterações em sua regulamentação a partir de 2002; à locação de imóveis urbanos continuam a ser aplicadas as normas presentes na Lei 8.245/91.

¹⁵¹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Lei do Inquilinato Comentada...* p. 200.

¹⁵² SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. São Paulo: Editora Revista do Tribunais, 1994, p. 320.

¹⁵³ São regidas pelo Código Civil e por leis especiais, que não a Lei 8245/91, as locações de: imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; espaços destinados à publicidade; *apart-* hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; e o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades. (artigo 1º da Lei do Inquilinato)

Porém, não se pode dizer o tema permaneceu intacto com a entrada em vigor do Novo Código, pois a matéria foi afetada por mudanças sofridas em áreas do direito civil que estão intimamente ligadas à locação, como é caso, principalmente, do direito contratual, e da parte referente à propriedade e à locação de coisas.

Todas as modificações que refletem no imóvel, e na propriedade de modo geral, como a capacidade das pessoas, o sistema sucessório, o casamento, o direito de empresa, regras de direito de personalidade, direito das obrigações e direito das coisas, trazem inequívocos reflexos para o campo da locação imobiliária.

Ressalte-se que o Novo Código Civil foi elaborado considerando-se a nova realidade brasileira e a mentalidade capitalista e desenvolvimentista da nova sociedade, muito diferente das condições que se apresentavam quando foi redigido o Código de 1916.

Quanto ao direito contratual, RESTIFFE e RESTIFFE NETO denotam que o contrato “é elevado a um status sem precedente”¹⁵⁴, tendo em vista que o artigo 421 do novo diploma civil “confere função social aos contratos em geral”¹⁵⁵. Assim, além de atender aos interesses das partes contratantes, ao contrato foi atribuída a função de atender às satisfações de todos os membros da sociedade, já que constitui um meio de se veicular riquezas. “O contrato vai ser o instrumento imprescindível e o elemento indispensável à circulação de bens”.¹⁵⁶

Com o artigo 421, a preocupação do legislador foi resguardar princípios presentes na Constituição Federal de 1988, como a dignidade da pessoa, função social da propriedade, direito à moradia, erradicação da pobreza, entre outros. Ao contrato foi atribuído um caráter social e de relevante interesse público, sua interferência deixou de permanecer somente no âmbito privado.

Outra matéria que sofreu algumas alterações com a entrada em vigor do novo código, e trouxe impactos na relação locatícia, já que está relacionada aos fatores que levam as pessoas a optar por esta modalidade contratual, diz respeito a questão condominial: ocorreu “a redução da multa por inadimplência e a possibilidade de penalizar

¹⁵⁴ RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Locação...* p. 202.

¹⁵⁵ RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. Obra citada. p. 202.

¹⁵⁶ RODRIGUES, Silvio. *Direito...* p. 11.

vizinhos “anti-sociais”¹⁵⁷. Para substituir o administrador, antes, “eram necessários 75% dos votos na assembléia, agora essa exigência caiu para maioria absoluta (50% mais um voto). E os condôminos ainda podem contratar um síndico que não seja morador.”¹⁵⁸

Mais um ponto de inovação, ao qual a antiga lei era omissa, e agora o Código Civil trata é o direito de preferência na locação de garagem, de abrigo para veículos. O artigo 1.338 estabelece a preferência, em condições iguais, aos condôminos com relação à estranhos, e entre todos aos possuidores.

A garantia locatícia, mais especificamente a fiança, também foi afetada pelo novo código, eis que a disposição do artigo 39, que assim proclamava: “Salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel”, foi modificada. Agora o 835 do Código Civil estabelece que: “o fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado, sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando, porém, obrigado, por todos os efeitos da fiança, durante os 60 dias após a notificação do credor”.

Note-se, entretanto, que o artigo 835 é polêmico e trouxe controvérsias ao direito inquilinário. O Código Civil, artigo 2.036, diz que às locações de bens imóveis aplicam-se as normas da lei especial, caso em que, portanto, valendo-se do artigo 39, seria inviável a exoneração do garante antes da entrega do imóvel. Agora vem a nova lei proclamar que é possível ao fiador exonerar-se do encargo. A solução para este conflito normativo, tem se dado no sentido da prevalência da norma geral sobre a especial. VENOSA observa que:

(...) o Superior Tribunal de Justiça tem acolhido pretensões nesse sentido, aplicando a regra geral da fiança e não a lei especial, o que motiva uma reviravolta no sentido da lei locatícia e, em princípio, coloca em risco esse segmento negocial.¹⁵⁹

Portanto, basta uma notificação extrajudicial para romper o encargo assumido pelo fiador. Decorridos os 60 (sessenta) dias fixados no artigo 835, deverá o inquilino constituir novo fiador, ou substituir a modalidade de garantia, conforme o artigo 40, inciso IV, da Lei do Inquilinato.

“Outra mudança é que, para uma pessoa ser fiadora ou avalista, é necessária a autorização do cônjuge, o que antes não acontecia”.¹⁶⁰

¹⁵⁷ Manual do Novo Código Civil: textos em português (e não em “juridiquês”!). Edição especial, anexo da Revista Super Interessante, Editora Abril, 24/09/2003, p. 55.

¹⁵⁸ Manual do Novo Código Civil... p. 55

¹⁵⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*... p. 433.

Ainda, o novo sistema foi responsável por importante avanço no que diz respeito a uma forma de aquisição de propriedade: os prazos para usucapião foram reduzidos. O Código de 1916 em seu artigo 550 previa o prazo de 20 anos para o usucapião, o Código de 2002 alterou o tempo para 15 anos, podendo ser reduzido para 10 anos se atendidas as exigências presentes no parágrafo único do artigo 1.238, veja-se:

Art. 1238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Ainda, há situações em que o Novo Código prevê o prazo de 05 anos para usucapião:

Art. 1239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.

Art. 1240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Estas modificações na questão proprietária refletem no direito locatício, pois se tornando proprietário de um imóvel o número de locatários em potencial é reduzido, bem como há a possibilidade de se aumentar a quantidade de locadores. Observe-se entretanto, que o raciocínio desenvolvido é matemático e lógico, podendo ser alterado pelas condições fáticas da sociedade.

Ademais, o novo diploma civil tornou mais clara a matéria referente ao Registro de Imóveis, prevê expressamente que só se torna proprietário quem registra o imóvel (artigo 1.245, § 1º); fato este que também gera repercussões nas locações, o proprietário – locador, deve possuir meios de comprovar que o imóvel dado em locação é de sua propriedade.

Por fim, verifica-se que apesar de restar expresso que a Lei do Inquilinato continuará a regular a locação de bens imóveis, as mudanças trazidas pelo Novo Código Civil são consideráveis e trazem inúmeros reflexos no campo locatício. Portanto, é

imprescindível que os contraentes observem essas regras de cunho geral e subsidiário, a fim de garantir a legalidade do negócio jurídico celebrado.

7 CONCLUSÃO

O contrato de locação de bens imóveis é instrumento que materializa a vontade de ambas as partes que integram a relação locatícia. Os contratantes buscam por este meio de negócio jurídico obter alguma vantagem: o locador pretende fazer de seu imóvel uma fonte de renda, e dessa forma obter ganho financeiro; e o locatário tem como objetivo satisfazer algumas de suas necessidades básicas como moradia e segurança, e em se tratando de imóvel alugado com fins comerciais, almeja valer-se do contrato de locação para prover seu sustento e de sua família, além de desenvolver uma atividade comercial com fins lucrativos, ampliando seu patrimônio.

Do presente estudo, verifica-se que o contrato de locação é regulamentado por mais de um diploma legal, variando de acordo com o objeto da relação inquilinária. Quando se trata de locação de imóveis urbanos, salvo algumas exceções - como mencionado no presente trabalho, o estatuto que disciplina o negócio é a Lei 8.245/91, ou seja, a Lei do Inquilinato.

Esta lei relativiza um consagrado princípio do Estado de Direito, qual seja, o da liberdade contratual, posto que por meio de suas normas busca diminuir a desigualdade de condições existente entre o locador e o locatário. A lei atual inovou no que diz respeito ao tratamento das partes que participam do contrato de locação.

Ao contrário de legislações anteriores que possuíam cunho extremamente patrimonialista e primavam pela prevalência da vontade do locador, defendendo os interesses do proprietário do bem; na Lei 8.245/91 o inquilino passou a ser visto como parte mais fraca e hipossuficiente na relação jurídica.

Dessa forma, sob pretexto de restabelecer a igualdade entre os contratantes, a Lei 8.245/1991 traz em seu texto clara proteção ao locatário. Consta em seu corpo algumas normas protetivas do locatário – por exemplo, artigos: 4º, 8º, 11, 12,, 27, 45, 47 e 51.

Porém, tal postura adotada pelo legislador deve ser vista com cautela, eis que traz, de certa forma, prejuízo a circulação de riqueza no âmbito da sociedade. Pois, diante de uma lei que privilegia em inúmeros aspectos o locatário, o proprietário, detentor do capital, se vê acuado, e busca novas formas de investir seu dinheiro, fugindo do mercado imobiliário. Quem antes adquiria imóveis e os colocava à disposição do inquilino, deixa de fazê-lo.

Como grande parte da população brasileira vive em residências alugadas, pois não tem renda suficiente para adquirir a casa própria, a consequência deste recuo do proprietário, em uma economia de mercado é de simples constatação: grande procura e pouca oferta.

Este resultado faz com que os proprietários e administradoras de imóveis possuam grande poder de barganha com relação aos inquilinos, e assim elevem o preço do bem, dificultando ainda mais a situação do locatário.

A iniciativa privada, assim, não consegue sanar o problema. O Estado assumindo um papel intervencionista constrói as chamadas “casas populares”, entretanto, onerado demasiadamente com obrigações sociais, fracassa nesta tarefa, e não consegue atingir um mínimo aceitável da população.

Logo, vê-se que essa Lei que foi criada com objetivo de proteger o locatário, de certa forma, é falha, pois acompanhando o ciclo acima exposto, “no final das contas quem acaba pagando” é o próprio inquilino, a parte mais fraca da relação jurídica.

Outro aspecto do contrato de locação a ser questionado é o seu caráter de transitoriedade.

Conforme já exposto e inclusive demonstrado por meio de dados numéricos trazidos na introdução deste estudo, a maior parte da população brasileira não possui ganhos suficientes que os possibilitem comprar uma casa própria, restando somente a opção de alugar um imóvel para residir com sua família. Assim, muitas pessoas passam anos, grande parte de sua vida, morando em uma casa de aluguel.

Além disso, como esta modalidade de contrato vai automaticamente se prorrogando no tempo, as pessoas se vêem estimuladas a permanecer no imóvel, diante da comodidade. Como o locador também se vê satisfeito, eis que seu imóvel está,

mensalmente, lhe rendendo determinada quantia, não vê necessidade de pleitear sua retomada.

Assim, uma relação jurídica inicialmente realizada com o intuito de ser transitória, acaba se postergando no tempo, e tendendo a “perpetuidade”.

Por fim, note-se que apesar de ser um negócio jurídico comumente realizado, a sua regulamentação, ou seja, a Lei 8.245/91, possui certos aspectos que merecem crítica e sendo assim, espera-se, portanto, uma maior atenção tanto do juiz na solução de conflitos que envolvam a locação de bens imóveis urbanos, como das partes ao celebrarem o contrato, para que considerem estes fatores ao estabelecerem as cláusulas contratuais.

REFERÊNCIAS

AURICCHIO, Luiz. *Aluguel Imobiliário*. São Paulo: Pini, 1992.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Teoria Geral dos Contratos Típicos e Atípicos*. São Paulo: Editora Atlas, 2002.

Balanco: crédito imobiliário aumenta 59,4%. Disponível em <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci3107200503.htm>>. Acesso em 30/08/2006

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. *Comentários à Lei do Inquilinato*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

Burocracia e custo alto inviabilizam o seguro-fiança. Disponível em <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci0605200102.htm>>. Acesso em 10/07/2006.

COMBRE, Nilton da Silva. *Teoria e prática da locação de imóveis*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

COSTA, Dilvanir José da. *Os quatro regimes da locação de imóveis*. 1.ed. São Paulo: Sugestões Literárias S.A, 1976.

DIAS, Carlos Alberto da Costa. *Retenção por Benfeitorias*. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 17, vol. 66, out-dez/1993. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1993.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais*. 19 ed. 3 vol. São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. *Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada*. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

Em 30 anos, importantes mudanças nos hábitos de consumo dos brasileiros. Disponível em <<http://www.ibge.com.br/>> . Acesso em 25/06/2006

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*. 2. ed. rev e aum. 17ª impressão. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. *Contrato*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: contratos e atos unilaterais*. Volume III. São Paulo: Saraiva, 2004.

LISBOA, Roberto Senise. *Manual de Direito Civil: Contratos e declarações unilaterais: teoria geral e espécies*. 3. ed. Vol. III. São Paulo: RT, 2002.

Manual do Novo Código Civil: textos em português (e não em “juridiquês”!). Edição especial, anexo da Revista Super Interessante, Editora Abril, 24/09/2003.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 4.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MARTINS-COSTA, Judith. *Comentários ao Novo Código Civil: Do Direito das Obrigações: Do Adimplemento e da extinção das obrigações*. Volume V, Tomo I, Rio de Janeiro: Forense, 2003.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações* 2ª Parte. 34 ed. vol. 5. São Paulo: Saraiva, 2003.

NORONHA, Fernando. *O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais: autonomia privada, boa-fé, justiça contratual*. São Paulo: Saraiva, 1994.

OLIVEIRA NETO, Arthur Narciso de. *Locação Residencial: Aspectos materiais da dissolução do contrato*. Rio de Janeiro: Renovar, 1996.

PACHECO, José da Silva. *Tratado das Locações, Ações de despejo e Outras*. 11 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 10. ed.. vol. III. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

PINTO, José Guy de Carvalho. *Locação e Ações Locativas*. São Paulo: Saraiva, 1997.

POPP, Carlyle. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 1992.

Radar Social apresenta retrato das condições de vida da população brasileira. Disponível em <http://integracao.fgvsp.br/BancoPesquisa/pesquisas_n44_2005.htm>. Acesso em 30/06/2006.

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Paulo Sérgio. *Locação: questões processuais*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

ROCHA, Eduardo de Assis Brasil. *Ação Revisional de Aluguel, “Desequilíbrio do Contrato” e “Preço de Mercado”*. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 19, vol. 72, abr-jun/1995. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1995.

RODRIGUES, Lia Palazzo. *As Ações Revisionais de Aluguel e o CDC*. IN: Revista de Direito Civil: Imobiliário, Agrário e Empresarial. Ano 19, vol. 74, out-dez/1995. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1995.

RODRIGUES, Silvio. *Direito Civil: Dos contratos e das declarações unilaterais de vontade*. 28.ed. vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2002.

SALLES, José Carlos de Moraes. *Ação Renovatória de Locação Empresarial*. São Paulo: Editora Revista do Tribunais, 1994.

SLAIBI FILHO, Nagib. *Comentários à Nova Lei do Inquilinato*. 9.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Nova Lei do Inquilinato Comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 1993.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2003.

_____. *Lei do Inquilinato Comentada: doutrina e prática*. 8.ed. São Paulo: Atlas, 2005.